



KARACABEY
BELEDİYESİ

KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI

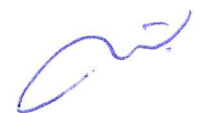
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, TOPHİSAR MAHALLESİ H20D04D, H20D09A VE H20D09B PAFTALAR 1433, 1437, 1438, 1856 VE 2416 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	
AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: UIP-.161135036	
 PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN. MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. 23 Nisan Mh. 255. Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:99028 Mersis No: 0729 0844 3120 0001	ULUAY KOÇAK GÜVENER A Grubu Yüksek Şehir Plancısı Diy. No: MŞGSÜ 10385 Oda Sicil No: 1840
Planlama Ekibi	
Uluay Koçak Güvener	Yüksek Şehir Bölge Plancısı A Grubu Karne Sahibi
Dilan Demir	Şehir Bölge Plancısı
Hakan AYSAVLI Kâtip Üye	Yasin ÖNDER Kâtip Üye
Karacabey Belediye Meclisi'nin 06/05/2026 tarih ve 48 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Faruk KARABATI Karacabey Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16/06/2026 tarih ve 693 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediyesi Başkan V.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM	2
2. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	2
2.1. ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	2
2.2. DEMOGRAFİK YAPI	3
3. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	4
3.1. DEPREMSELLİK.....	4
3.2. JEOLÖJİK DURUM	6
SONUÇ VE ÖNERİLER	6
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	18
4.1. MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU	18
4.2. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU	19
5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	20
5.1. PLANLAMA ALANI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU	20
5.2. PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU	21
5.3. PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU	21
6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	22
6.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	22
6.2. UYGULAMA İMAR PLANI/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	25
7. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	29



1. AMAÇ VE KAPSAM

Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, H20D04D, H20D09A ve H20D09B paftalar, 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parseller için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı/ Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Günümüz kentlerinde artan nüfus sonucunda ürün ve hizmetlere olan talepler hızla artış göstermektedir. Bu ürünlerin başında tarımsal ürünler gelirken aynı zamanda tarımdan elde edilen ürünlerle hazırlanan salça, dondurulmuş gıda, konserve, turşu ve içecek gibi yan ürünler de talebi yoğun olan çeşitler olarak karşımıza çıkmaktadır. Karacabey ilçesinin Bursa Ovası içinde en fazla tarımsal ürün çeşitliliği ve üretim miktarı olarak ön plana çıkması da göz önüne alındığında burada kurulacak tesisler aracılığıyla taleplere karşılık verilmesi mümkün olacaktır. Bursa-Çanakkale Yolu, Balıkesir-Bursa Yolu ve İstanbul-İzmir Otoyolu'na yakın konumda olması hem kent merkezine hem de çevre illere erişimi de güçlü kılmaktadır.

Gerek ulaşım bağlantılarının güçlü olması gerekse de üretim potansiyelleri ve ürün çeşitliliğinin gelişmiş olmasından dolayı tarımsal üretime dayalı sanayi tesislerinin bu bölgede yer seçmesi uygun olacaktır. Kent merkezinde yoğun sanayinin ve nüfus yerleşmesinin aksine bu bölgede yapılacak yatırımlarla merkezdeki yoğunluk da azaltılmış olacak, tarımsal üretim ve sanayi kuruluşları hammaddeye yakın yer seçimi yapmış olacaktır.

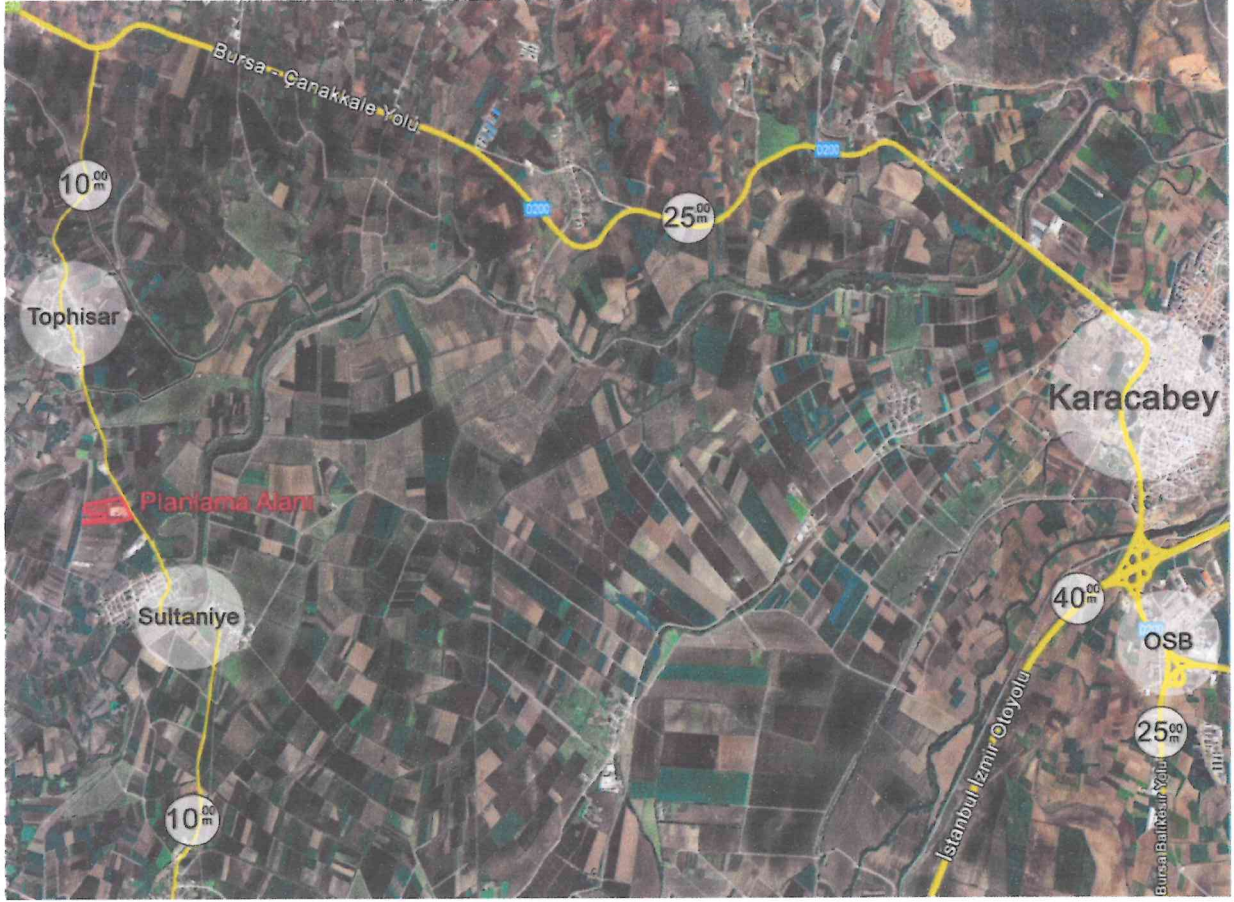
Bu kapsamda plan teklifi ile söz konusu plan teklifi ile, tarımsal amaçlı sanayi tesis alanı (kuru ve soğuk tarımsal ürün depolama, dondurulmuş gıda üretim) yapılması amaçlanmıştır.

Plan yapılan alan 129637.75 m² büyüklüğündedir ve onaylı 1/5000 Ölçekli İmar Planı bulunmaktadır.

2. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1.ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

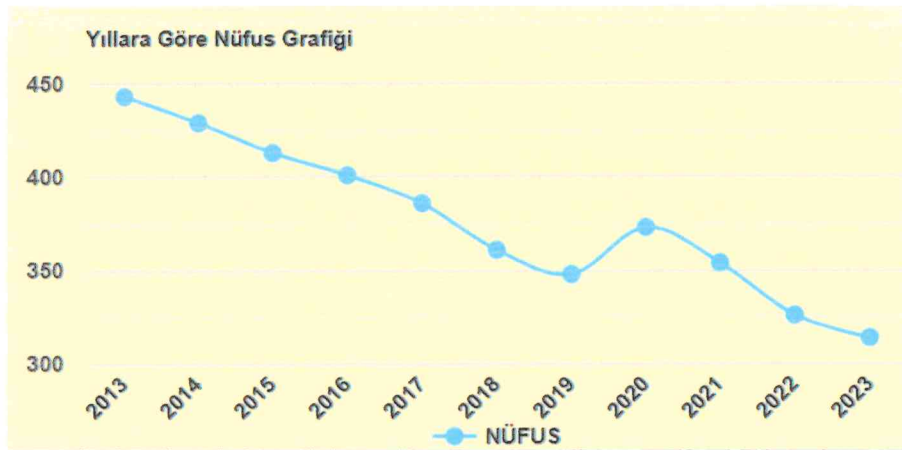
Plana konu taşınmazların yer aldığı bölge, Karacabey Merkezine 24.5 km uzaklıkta, Bursa-Çanakkale Yoluna 6 km uzaklıkta, Sultaniye ve Tophisar Mahalleleri arasında yer almaktadır.



Şekil 1. Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü 1

2.2.DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alanındaki parsellerin bulunduğu Tophisar Mahallesi'nin 2023 yılı nüfusu; 166 erkek, 148 kadın olmak üzere toplam 314 kişidir.

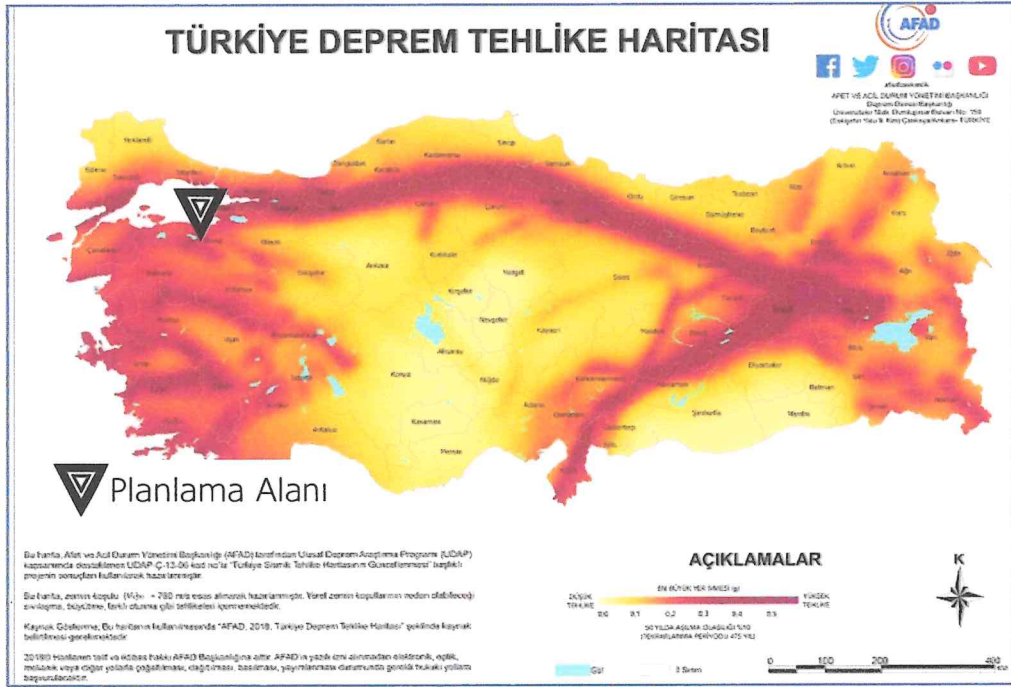


Şekil 2. Tophisar Mahallesi Nüfus Grafiği

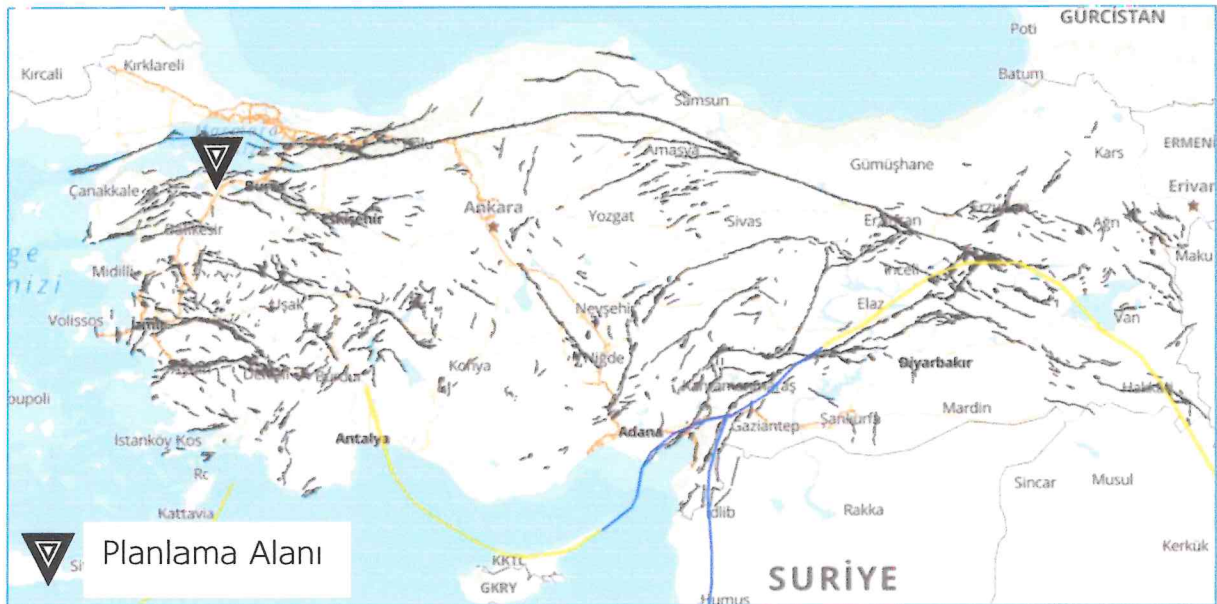
3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

3.1. DEPREMSELLİK

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu 0.3 (g) civarı yüksek tehlikeye yakındır.

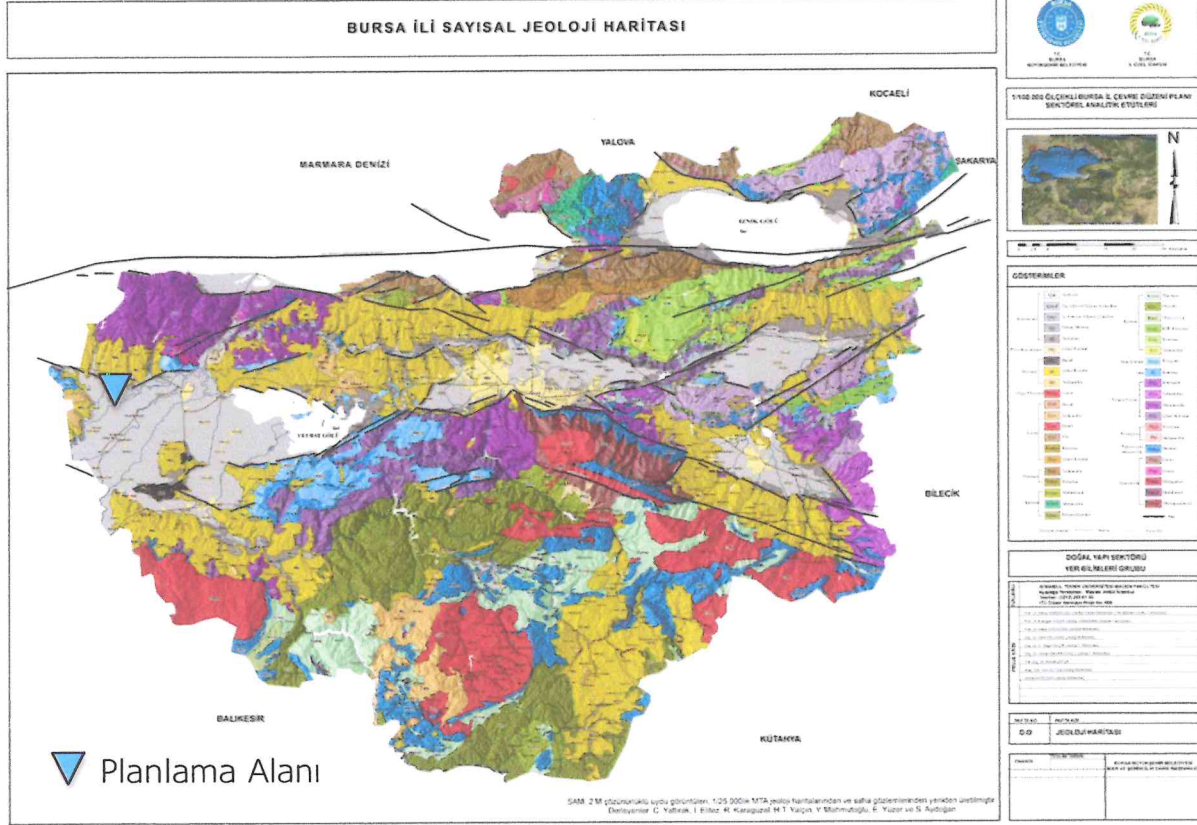


Şekil 3. Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Planlama Alanının Yeri



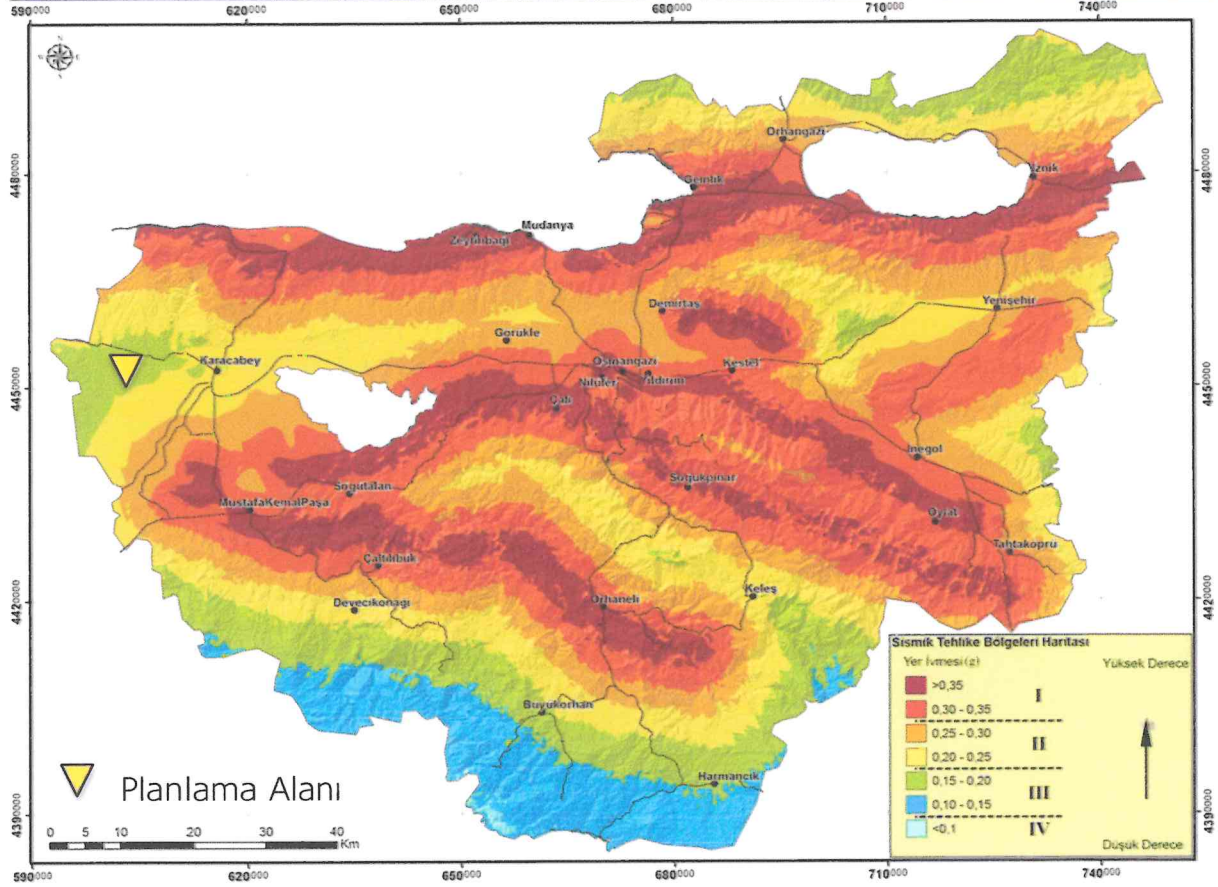
Şekil 4. Türkiye Diri Fay Hattı Haritasında Planlama Alanının Yeri

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planı Sektörel Analitik Etütler kapsamında hazırlanan jeoloji haritasında "İç alüvyal yelpaze çökelleri" bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 5. Bursa İli Sayısal Jeoloji Haritası

Planlama alanı Bursa İl Afet Risk Azaltma Planı (2022) kapsamında hazırlanan Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri Haritasında Yer ivmesi bakımından III. Bölgede yer almaktadır. Deprem tehlike haritasında Bursa ili için en büyük yer ivmesi değerlerinin fay zonları civarında yoğunlaştığı görülmektedir.



Şekil 6. Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri Haritası

3.2.JEOLOJİK DURUM

Bursa Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, H20D04D, H20D09A ve H20D09B paftalar, 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parsellerin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik etüt Raporu 28.09.2011 ve 102732 sayılı Genelge gereğince 08.07.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce onaylanmıştır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, Boyalık Mevkii, 1/5000 Ölçekli H20D09A – H20D09B – H20D04D Halihazır Pafta ve 1/1000 Ölçekli H20D09A2A – H20D09A2B – H20D09B1A – H20D04D3C Halihazır Pafta Halihazır Pafta 1856, 1433, 1437, 1438 ve 2416 No'lu Parselde Kalan 12,95 ha'lık alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu olup, '**DOĞUŞ ÇAY VE GIDA MADDELERİ ÜRETİM PAZARLAMA İTHALAT İHRACAT ANONİM ŞİRKETİ**'nin talebi doğrultusunda Ali Osman KARAHAN tarafından bu rapor hazırlanmıştır.

Söz konusu 129,463 m² lik alanda; Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 19.01.1998 tarihli onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Diğer Tarım Alanları" olarak tanımlanmıştır. Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi sınırlarında H20D09A2A –

H20D09A2B - H20D09B1A – H20D04D3C Halihazır Paftalarında kalan 12,95 ha 'lık Alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması planlanmaktadır. Söz konusu plan ile “**Tarımsal amaçlı sanayi tesis alanı (kuru ve soğuk tarımsal ürün depolama, dondurulmuş gıda üretim)**” planlanmak istenmektedir.

2. Bu çalışma T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereği ve Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelge ekindeki format-3'e göre hazırlanmıştır.

3. İnceleme alanı, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Diğer Tarım Alanları**”nda kalmaktadır. 1/25 000 Ölçekli onaylı Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Söz konusu alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. 1/1 000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. İnceleme alanında mevcutta kullanılan fabrika, idari bina bulunmakta olup, devam eden bir inşaat vardır.

4. İnceleme alanında 16.04.2024 – 23.04.2024 tarihlerinde arazi incelemeleri ve arazi çalışmaları kapsamında sondaj çalışması (SK) ve 18.04.2024 tarihinde sismik masw ve kırılma (S) ve mikrotremör (MT) ölçümleri yapılmıştır. Arazi çalışmaları kapsamında: 12,00 - 15,45 - 20,00 metre olacak şekilde toplam derinliği 142,35 metre olan 9 adet sondaj ile 80,5 m. açılımlı 6 adet sismik kırılma-masw ve 3 adet mikrotremör çalışması yapılmıştır. Arazi çalışmaları jeoloji mühendisi, jeofizik mühendisi ve arazi elemanları tarafından yürütülmüştür.

5. İnceleme alanında eğim oranı %0-10 arasında değişmektedir. Söz konusu alanın en yüksek rakımı yaklaşık 44,00 metre, en düşük rakım ise 13,00 metre seviyesindedir.

6. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini, zemin yüzeyinden itibaren kuyu sonuna kadar SK-1/2 ve 3 nolu kuyularda Kuvaterner Yaşlı Alüvyon Formasyonu' na ait birimleri oluşturmaktadır. Jeoloji haritasında ‘Qal’ sembolü ile gösterilmektedir. SK-4/5/6/7/8 ve 9 nolu kuyularda ise Neojen Yaşlı Mudanya Formasyonu (Tmm) birimleri oluşturmaktadır. Jeoloji haritasında ‘Tmm’ sembolü ile gösterilmektedir.

İnceleme alanında Kuvaterner Yaşlı Alüvyon (Qal)'na ait kohezyonlu birimlerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT ‘3 - R’ arasındadır. Zeminlerin SPT N30 değerine göre sınıflamasında killer ‘Yumuşak - Orta Katı - Katı - Sert - Çok Sert’ dir. (Tablo 9.4.). Birimlerin Likit Limit (w_{LL}) değeri ‘N.P - 27 - 37’ dur. Bu verilere göre Zeminlerin sıkışabilirliği (Sowers, 1979) sınıflamasında ‘Düşük - Orta Sıkışabilir’ olduğu görülmüştür. (Tablo 9.5.) Birimlerin Plastisite İndisi (w_{PI}) değeri ‘N.P - 11 - 19’ dir. Bu verilere göre zeminlerin plastisite sınıfına göre sınıflamasında (SOVER, 1979) ‘Düşük - Orta’ sınıfında , kuru dayanım “Düşük - Orta” olduğu görülmüştür (Tablo 9.6.). Kohezyonlu birimlerin Relatif Kıvam (I_c) değeri ‘0,14 - 0,75’ dir. Bu verilere göre Relatif kıvam sınıflamasında “Yumuşak - Sıkı” sınıfında olduğu görülmüştür. İnceleme alanında Kuvaterner Yaşlı

Alüvyon formasyonuna ait kumlu seviyelerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT N30 değerleri 4 - R arasındadır. Bu verilere göre kumların sıklık tanımına göre "Çok Gevşek - Gevşek - Orta Sıkı - Sıkı - Çok Sıkı" olarak tanımlanmıştır. Bu verilere göre kohezyonsuz zeminlerde SPT'ye göre rölatif sıklık değeri "Çok Gevşek - Gevşek - Orta Sıkı - Sıkı - Çok Sıkı" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında **Neojen Yaşlı Mudanya Formasyonu (Tmm)**'na ait kohezyonlu birimlerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT '15 - R' arasındadır. Zeminlerin SPT N30 değerine göre sınıflamasında killer 'Katı - Sert - Çok Sert' dir. (Tablo 9.4.). Birimlerin Likit Limit (w_{LL}) değeri 'N.P. - 21-41' dur. Bu verilere göre Zeminlerin sıkışabilirliği (Sowers, 1979) sınıflamasında 'Orta Sıkışabilir' olduğu görülmüştür. Birimlerin Plastisite İndisi (w_{PI}) değeri 'N.P - 6 - 21' dir. Bu verilere göre zeminlerin plastisite sınıfına göre sınıflamasında (SOVER, 1979) 'Düşük - Orta' sınıfında , kuru dayanım "Düşük - Orta" olduğu görülmüştür. Kohezyonlu birimlerin Relatif Kıvam (I_c) değeri '0,21-0,90' dir. Bu verilere göre Relatif kıvam sınıflamasında "Yumuşak - Sıkı - Sert" sınıfında olduğu görülmüştür. İnceleme alanında **Neojen Yaşlı Mudanya Formasyonu (Tmm)**'na ait kohezyonsuz seviyelerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT N30 değerleri 21-R arasındadır. Bu verilere göre kumların sıklık tanımına göre "orta sıkı - sıkı - çok sıkı" olarak tanımlanmıştır. Bu verilere göre kohezyonsuz zeminlerde SPT'ye göre rölatif sıklık değeri "Orta Sıkı - Sıkı - Çok Sıkı" olarak tanımlanmıştır.

7. Bu rapor **Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi**, Alüvyon arazide; imar planına yönelik yapılan Jeofizik çalışmalar kapsamında 6 profil boyunca sismik kırılma, 3 noktada mikrotremor ölçümleri yapılmıştır.

Etüt alanında **18.04.2024** tarihinde, 6 adet lokasyonda, profil uzunluğu **80,5 m.** seçilerek sismik kırılma yöntemi yapılmış ve uygulamada jeofon (grup içi alıcı) uzaklıkları **7,0 m**, ofset (grup dışı alıcı) uzaklığı **3,50 m** olarak uygulanmıştır.

8. İnceleme sahasında serim noktalarında alınan PDÜZ, PTERS ve SDÜZ kayıtlarının değerlendirilmesi sonucu iki katmanlı yeraltı yapısı tespit edilmiştir. 1.Serimde 1. Tabaka Vp hızı 541 m/s, Vs hızı 152 m/s ve 2. Tabaka Vp hızı 1460 m/s, Vs hızı 284 m/s ve Vs30 hızı 227 m/s, 2. Serimde 1. Tabaka Vp hızı 875 m/s, Vs hızı 210 m/s ve 2. Tabaka Vp hızı 2250 m/s, Vs hızı 360 m/s ve Vs30 hızı 288 m/s ve 3.Serimde 1. Tabaka Vp hızı 812 m/s, Vs hızı 209 m/s ve 2. Tabaka Vp hızı 2566 m/s, Vs hızı 378 m/s ve Vs30 hızı 276 m/s, 4. Serimde 1. Tabaka Vp hızı 761 m/s, Vs hızı 245 m/s ve 2. Tabaka Vp hızı 1911 m/s, Vs hızı 400 m/s ve Vs30 hızı 335 m/s ve 5. Serimde 1. Tabaka Vp hızı 560 m/s, Vs hızı 218 m/s ve 2. Tabaka Vp hızı 1927 m/s, Vs hızı 329 m/s ve Vs30 hızı

289 m/s, 6. Serimde 1. Tabaka Vp hızı 619 m/s, Vs hızı 262 m/s ve 2. Tabaka Vp hızı 1591 m/s, Vs hızı 385 m/s ve Vs30 hızı 340 m/s tespit edilmiştir.

9. Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T_0) Zemin Hakim Titreşim Periyodu, yapının kendisinin periyoduna eşit veya çok yakın olmamalıdır. Yakın olması halinde rezonans olayı oluşur ve deprem anında yapılar tehlikeye girer. Sismik kırılma yöntemiyle bu parametre sağlıklı olarak bulunur. İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucu zemin hakim titreşim periyodu sismik çalışma ile ortalama 0,65 sn sn olarak bulunmuştur.

Sahada sismik verilerden elde edilen ve "Midorikawa 1987" ye göre hesaplanan zemin büyütmesi ortalama 2,27 olarak hesaplanmıştır. Bu sonuca göre Spektral Büyütmeye göre tehlike düzeyi B (Orta) grupta yer almaktadır (Ansal ve diğ., 2001).

10. İnceleme alanında 18.04.2024 tarihinde 3 noktada yapılan mikrotremör ölçümleri sonucunda; Zemin hakim titreşim periyodu (T_0) ortalama 0,75 sn; zemin büyütme değeri (Z_b) 2,88 olarak hesaplanmıştır.

Spektral Büyütmeye göre tehlike düzeyi A (düşük) ve B (Orta) grupta yer almaktadır (Ansal ve diğ., 2001).

11. Çalışma sahasında ortalama sismik kırılma hızlarına ve mikrotremör çalışmasına göre hesaplanan zemin büyütmesi sırasıyla 2,06-3,76 olarak hesaplanmıştır.

12. İnceleme alanlarında yapılan çalışmalarda yer altı suyu ölçümleri yapılmıştır. Yapılan sondajlarda bu alanlarda SK-1-2-3 : 2,00 metrede SK-4-5 : 3,00 metrede olup SK-6-7-8-9 ' da yeraltı suyuna rastlanılmıştır. Parsel bazı zemin etütlerde yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı, gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı ve yerüstü sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Parsel bazında yapılacak olan zemin ve temel etüdü raporlarında dikkate alınmalı, yapılacak yapı çevresinde drenaj tedbirleri alınmalı ve temel altında su yalıtımı yapılmalıdır.

14. Sondaj kuyuları boyunca, yeraltı suyu seviyesinin SK-1/2 ve 3 kuyusunda 2,00 m. olması, Kum birimlerinin çok gevşek - gevşek - orta sıkı ve sıkı yapılı siltli olması ve N30 darbe sayılarının düşük olmasından dolayı ve ayrıca J.M.O'ya göre sıvılaşma analizlerinde: bu birimlerde sıvılaşma potansiyeli tespit edilmiştir. Kohezif birimlerde mukavemet kaybı meydana gelebilir. Yeraltı su seviyesinin yüksek olması, zemindeki yanıl ve düşey yöndeki farklılıklar

dikkate alınarak parsel bazı zemin etütlerinde sıvılaşma analizi ve mukavemet kaybı ayrıntılı incelenmelidir.

15. İnceleme alanında, Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 14.03.2024 tarih E-69397757-952.01.04.04-890248 sayılı görüş yazısında "Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, 1433,1437,1438,1856 ve 2416 nolu parsellerde kalan alan Bursa 2020 1/100000 Çevre Düzeni Planında "Diğer Tarım Alanları" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır. Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 nolu parsellerin tarımsal amaçlı sanayi tesis alanı (kuru ve soğuk tarımsal ürün depolama, dondurulmuş gıda üretimi amaçlı "Sanayi Alanı" na alınmasına ilişkin kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır." diye belirtilmiştir.

Mevcut Plana Esas Yer Bilimsel Etüt raporu bulunmamaktadır. İnceleme alanı sakıncalı alanlarda bulunmamaktadır.

İnceleme alanında topografik eğim %0 - 10 arasında olduğundan kütle hareketi beklenmemektedir. Ancak temel kazılarında oluşacak şevlerde tekniğine uygun yöntemlerle istinat önlemleri alınmalıdır. Kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.

16. Planlama öncesi ilgili kurumlardan (D.S.İ., Buski) taşkın ve sellenme durumu ile ilgili güncel görüş alınmalı ve görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir. Bu görüşlerdeki önlem ve önerilere uyulmadan planlamaya gidilmemelidir.

17. Yapılaşmada; "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" (Resmi gazete 18/03/2018 tarih 30364(Mükerrer) sayı) şartlarına uyulmalıdır. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ve Türkiye Bina Deprem Yönetmelik hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

18. İnceleme alanını kapsayan Bursa ili, Karacabey ilçesi "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"nda *En Büyük Yer İvmesi* ($g > 0,370$) olarak belirtilen alanda kalmaktadır. (Şekil. 11.1) Bölgede yapılacak binalarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmenliği"nde (2018) belirtilen hükümleri uygulanması gerekmektedir. Bu veriler dikkate alındığında; Jeofizik verilerine göre

yerel zemin sınıfı ZD, sondaj ve laboratuvar verilerine göre yerel zemin sınıfı ZD ve ZE olarak değerlendirilmiştir. Zemin etüd aşamasında yeniden detaylı olarak incelenmelidir.

19. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, jeofizik (sismik masw ve kırılma, mikrotremör ölçümü düşey elektrik sondaj) çalışmaları, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına bağlı olarak Yerleşime uygunluğu değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının literatür taramalarına ve yapılan sondajlara göre Kuvaterner Yaşlı Alüvyon ve Neojen Yaşlı Mudanya Formasyonuna ait birimler yer almaktadır. Yapılan sondajlarda az çakıllı killi siltli kum, az çakıllı kumlu kil, silttaşı ve kiltası birimlerine rastlanmıştır. İnceleme alanının eğimi %0 - %10 arasında değişmektedir.

İnceleme alanında Kuvaterner Yaşlı Alüvyon (Qal)'na ait kohezyonlu birimlerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT '3 - R' arasındadır. Zeminlerin SPT N30 değerine göre sınıflamasında killer 'Yumuşak - Orta Katı - Katı - Sert - Çok Sert' dir. (Tablo 9.4.). Birimlerin Likit Limit (w_{LL}) değeri 'N.P - 27 - 37' dur. Bu verilere göre Zeminlerin sıkışabilirliği (Sowers, 1979) sınıflamasında 'Düşük - Orta Sıkışabilir' olduğu görülmüştür. (Tablo 9.5.) Birimlerin Plastisite İndisi (w_{PI}) değeri 'N.P - 11 - 19' dir. Bu verilere göre zeminlerin plastisite sınıfına göre sınıflamasında (SOVER, 1979) 'Düşük - Orta' sınıfında , kuru dayanım "Düşük - Orta" olduğu görülmüştür (Tablo 9.6.). Kohezyonlu birimlerin Relatif Kıvam (I_c) değeri '0,14 - 0,75' dir. Bu verilere göre Relatif kıvam sınıflamasında "Yumuşak - Sıkı" sınıfında olduğu görülmüştür. İnceleme alanında Kuvaterner Yaşlı Alüvyon formasyonuna ait kumlu seviyelerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT N30 değerleri 4 - R arasındadır. Bu verilere göre kumların sıklık tanımına göre "Çok Gevşek - Gevşek - Orta Sıkı - Sıkı - Çok Sıkı" olarak tanımlanmıştır. Bu verilere göre kohezyonsuz zeminlerde SPT'ye göre rölatif sıklık değeri "Çok Gevşek - Gevşek - Orta Sıkı - Sıkı - Çok Sıkı" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında Neojen Yaşlı Mudanya Formasyonu (Tmm)'na ait kohezyonlu birimlerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT '15 - R' arasındadır. Zeminlerin SPT N30 değerine göre sınıflamasında killer 'Katı - Sert - Çok Sert' dir. (Tablo 9.4.). Birimlerin Likit Limit (w_{LL}) değeri 'N.P. - 21-41' dur. Bu verilere göre Zeminlerin sıkışabilirliği (Sowers, 1979) sınıflamasında 'Orta Sıkışabilir' olduğu görülmüştür. Birimlerin Plastisite İndisi (w_{PI}) değeri 'N.P - 6 - 21' dir. Bu verilere göre zeminlerin plastisite sınıfına göre sınıflamasında (SOVER, 1979) 'Düşük - Orta' sınıfında , kuru dayanım "Düşük - Orta" olduğu görülmüştür. Kohezyonlu birimlerin Relatif Kıvam (I_c) değeri '0,21-0,90' dir. Bu verilere göre Relatif kıvam sınıflamasında "Yumuşak - Sıkı - Sert" sınıfında olduğu görülmüştür. İnceleme alanında Neojen Yaşlı Mudanya Formasyonu (Tmm)'na ait kohezyonsuz seviyelerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT N30 değerleri 21-R arasındadır. Bu verilere göre kumların sıklık tanımına göre "orta

sıkı – sıkı – çok sıkı ” olarak tanımlanmıştır. Bu verilere göre kohezyonsuz zeminlerde SPT’ye göre rölatif sıklık değeri “Orta Sıkı – Sıkı – Çok Sıkı” olarak tanımlanmıştır.

Yapılan sondajlarda yeraltı suyunun SK-1/2/3 nolu sondaj kuyularında 2,00 m. bulunması ve J.M.O’nın sıvılaşma analizlerinden de görülebileceği üzere sıvılaşma problemleri ile karşılaşılabilirdiğinden dolayı yerleşime uygunluk değerlendirilmesi “Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar” olarak uygun görülmüştür.

Yapılan SK-4/5/6/7/8/9 nolu sondajlarda Kil, Kiltası ve Silttaş birimlerine rastlanmıştır. İnceleme alanının eğimi %0 - %10 arasında değişmektedir. Bu kısım ise Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, oturma açısından Sorunlu Alanlar olarak uygun görülmüştür.

Buna göre söz konusu alan 2 kategoride değerlendirilmiştir.

1.Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): SIVILAŞMA TEHLİKESİ AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR

Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar :

İnceleme alanının deprem bölgesinde yer alması ve inceleme alanında zemin profili kil ve kum boyutunda malzemelerin değişik oranlarda yer aldığı zayıf zemin niteliğindeki Kuvaterner Yaşlı Alüvyon (Qal) birimlerinden oluştuğu görülmektedir. Bu birimlerden alınan zemin numunelerinin sondaj ve laboratuvar verilerine göre yapılan hesaplamalarda ‘Orta - Yüksek ’ şişme derecesine sahip oldukları görülmüştür. Jeolojik birimler yanal ve düşey yönde farklılıklar gözlenebileceğinden parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde şişme özellikleri detaylı olarak yeniden incelenmelidir. Münferit temeller için: elde edilen toplam oturma değerleri kumlarda ve killerde kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmamaktadır. Farklı oturma değerleri killerde ve Kumlarda kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmamaktadır. Radye jenaral temeller için: elde edilen toplam oturma değerleri kumlarda ve killerde kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmamaktadır. Farklı oturma değerleri killerde ve Kumlarda kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmamaktadır. Bu birimlerin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği dikkate alınarak bu alanlarda oturma, ani ve farklı oturma gibi mühendislik problemlerinin meydana gelebileceği düşünülmektedir. Parsellerin bulunduğu bölge düşük kotta olup taban suyu yükselmesi nedeniyle yoğun drenaj problemleri yaşanabilecek alanlardandır. Ayrıca inceleme alanında yeraltı suyu seviyesinin tüm kuyularda 2,00 m. olması ve litolojik özellikle dikkate alınarak yapılan sıvılaşma analizine göre sıvılaşma riski tespit edildiğinden dolayı bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden ; “Önemli Alanlar1.1 (ÖA-1.1 : Sıvılaşma Tehlikesi Açısından

Önlemler Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-1.1 sembolü tanımlanmıştır.

Bu alanlarda:

✓ Parsel bazında zemin ve temel etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmayı etkileyecek her türlü zemin sorunları araştırılmalı; sıvılaşma analizleri, taşıma gücü hesapları ayrıntılı yapılmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda zemin ıslah önlemleri (mini kazık, forekazık, jetgroud vb.) alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

✓ Yapı yükleri kontrolsüz yapay dolgu zeminlere taşıtılmamalıdır. Temeller bitkisel toprak ve yapay dolguya oturtulmamalıdır. Bina temelleri dolgu altındaki mühendislik sorunları içermeyen ve/veya gerekli zemin iyileştirmelerine yapıldığı seviyelere taşıtılmalıdır.

✓ Temellerin aynı birim üzerine oturtulmamasında özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler getirtilmelidir.

✓ Yapı yüklerinin taşıtılacağı jeolojik birimlerin özellikle sıvılaşma olmak üzere, şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü tahkikleri yapı tasarımına yönelik zemin etüt raporlarında ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Karşılaşılabilecek zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.

✓ Yüzey ve sızıntı sularının, atıksu, yer altı sularının yapı temellerine olumsuz etkisini bertaraf etmek için uygun temel ve yüzey drenaj sistemleri yapılmalıdır.

✓ Kazılarda komşu parsellerin güvenliği sağlanmalı ve kazı şevleri uygun istinat yapıları ile stabil hale getirilerek korunmalıdır. Yapılaşma öncesi yol, altyapı sistemleri, komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

✓ Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri, yol, altyapı ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları tarafından korunmalıdır. Yağmur ve yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalı, kontrollü kazı yapılmalı ve kazılarda çevredeki yolların güvenliği sağlanmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı yapılmalıdır.

✓ Önerilen tüm önlemler uzman mühendislerce projelendirilerek, belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

✓ Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerindeki Yapılacak Yapılar Hakkında Esaslar hükümlerine uygun olarak yapılaşmaya gidilmelidir.

✓ Parsel bazında zemin ve temel etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmayı etkileyecek her türlü zemin sorunları

araştırılmalı, sıvılaşma analizleri, taşıma gücü hesapları, oturma, farklı oturma, şişme, zemin hakim titreşim periydu, zemin büyütmesi vb. ayrıntılı olarak belirlenmelidir.

✓ Bu çalışmalar doğrultusunda zemin ıslah önlemleri (minikazık, forekazık, jetgrout vb.) alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Yapı - Zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir.

✓ Yapılaşmayı olumsuz etkileyecek hertürlü zemin sorunlarına yönelik konusunda uzman mühendisler tarafından ve belediyesi kontrolünde mühendislik önlemleri (minikazık, forekazık, jetgrout vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte) yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

✓ Bu alanlarda gözlenen killerde şişme derecesi "Orta - Yüksek" bulunmuştur. Jeolojik birimler yanal ve düşey yönde farklılıklar gözlenebileceğinden parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde şişme özellikleri detaylı olarak yeniden incelenmelidir. Parsel bazındaki zemin etütlerinde oturma - farklı oturma - şişme mühendislik problemleri detaylı incelenmeli ve alınacak önlemler belirlenmelidir. Temellerin aynı birimler üzerinde oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri yapay dolgulara oturtulmamalıdır.

✓ Yağmur ve yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalı, kontrollü kazı yapılmalı ve kazılarda çevredeki yolların güvenliği sağlanmalıdır. Kazı öncesi yol alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır. Alanda temel kazısı derinliği çevredeki yapılar yollar dikkate alınarak alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda önlemler alındıktan sonra kazı yapılmalıdır.

✓ Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, şişme, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı - zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

✓ Yapılan sondajlarda 2,00 m. de yeraltı suyuna rastlanılmıştır. Parsel bazlı zemin etütlerde yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır. Ayrıca parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma durumu detaylı olarak incelenmelidir.

✓ Sondajlar sırasında ölçülen yeraltı suyu seviyeleri mevsimsel olarak değişiklik gösterebileceği göz önünde bulundurularak zemin etüt aşamasında tekrar değerlendirilmelidir. Yapılaşmaya geçilmeden önce yeraltı, sızıntı su , atıksu ve yüzeysel sulara karşı gerekli temel ve yüzey drenajlar yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir.

✓ Kanalların olduğu tarafta yüzey sularına karşı BUSKİ ve DSİ den alınan güncel görüşlere uyularak yapılaşmaya gidilmelidir.

✓ Çalışma alanında yapılacak yapıların yapı öz periyodları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değeri hesapları zemin hâkim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

✓ 22.01.2018 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ve 18.03.2018 tarih, 30364 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğı ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

✓ "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğı" ve " Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı" nın zemin etüd formatına uygun zemin etütleri yapılmalıdır.

2. ÖNLEMLİ ALAN 5.1 (ÖA-5.1) : ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR

12.2. Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, oturma açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının bir kısmının eğiminin %0-%10 olduğu, Neojen Yaşlı Mudanya Formasyonu (Tmm)'ne ait birimlerin sondaj ve laboratuvar verilerine göre yapılan hesaplamalarda alınan zemin numunelerinin şişme derecesi yüksek olduğu görölmektedir. Jeolojik birimler yanal ve düşey yönde farklılıklar gözlenebileceğinden parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde şişme özellikleri detaylı olarak yeniden incelenmelidir. Yapılan sondajlarda Neojen Yaşlı Mudanya Formasyonu (Tmm)'nin üst seviyelerinde dolgu malzemesi rastlanılmıştır. Yapılaşma öncesi bitkisel toprak malzemesinin yayılımı ve kalınlığı belirlenmeli, yapı temelleri bitkisel toprağı ve dolgu malzemesine oturtulmamalıdır. Oturma değeri; Münferit temeller için: elde edilen toplam oturma değeri kumlarda ve killerde kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmaktadır. Farklı oturma değeri killerde ve Kumlarda kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmaktadır. Radye jenaral temeller için: elde edilen toplam oturma değeri kumlarda ve killerde kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmaktadır. Farklı oturma değeri killerde ve Kumlarda kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmaktadır. Neojen Yaşlı Mudanya Formasyonu (Tmm) ait birimlerin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceğı dikkate alınarak bu alanlarda şişme, oturma ve farklı oturma gibi mühendislik problemlerinin meydana gelebileceğı düşünülmektedir ve bu problemlerin mühendislik önlemleriyle giderileceğinden dolayı inceleme alanı Yerleşime Uygunluk

yönünden; "Önlemler Alanlar 5.1 (ÖA-5.1)" : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, oturma açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1 sembolü ile tanımlanmıştır.

Bu alanlarda:

- ✓ Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi yüksek olarak bulunmuştur. Ancak jeolojik birimler yanal ve düşey yönde farklılıklar gözlenebileceğinden parsel bazındaki zemin etütlerinde şişme- oturma-farklı oturma gibi mühendislik problemleri detaylı incelenmeli ve alınacak önlemler belirlenmelidir. Önlemler alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme sivilaşma, yerel zemin sınıfı, zemin titreşim hakim periyodu, zemin büyütmesi vb.) parsel bazlı temel ve zemin etütleri ile belirlenmeli, karşılaşılabilecek zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda zemin ıslah önlemleri (minikazık, fore kazık, jet-groud vb.) alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- ✓ Her türlü yapılaşmada " Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik " hükümlerine uyulmalıdır.
- ✓ Yürürlükte olan " Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği " hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- ✓ Yapılaşmalarda çok iyi bir yüzey ve temel drenaj sistemi yapılarak yapı temellerinin yüzey, yer altı, sızıntı sular ve atıksu ile etkileşiminin önlenmesi, ayrıca yüzey, yer altı ve sızıntı suları ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- ✓ Planlama öncesi ilgili kurumlardan (D.S.İ., Buski) taşkın ve sellenme durumu ile ilgili güncel görüş alınmalı ve görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir. Bu görüşlerdeki önlem ve önerilere uyulmadan planlamaya gidilmemelidir.
- ✓ Sondaj kuyuları boyunca, yeraltı suyunun olmaması ve PI değerinin %12'den büyük olmasından dolayı Neojen Yaşlı Mudanya Formasyonu (Tmm) birimlerinde sivilaşma potansiyeli beklenmemektedir. Zemindeki yanal ve düşey yöndeki farklılıklar dikkate alınarak parsel bazlı zemin etütlerinde sivilaşma analizi ve mukavemet kaybı ayrıntılı incelenmelidir.
- ✓ Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevli, komşu parselleri, yapılaşmayı ve alt yapıyı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları tarafından korunmalıdır. Kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- ✓ Yapılaşma sırasında, kazılarda oluşacak şevler ve alan içerisindeki mevcut şevler tekniğe uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

- ✓ Yapılacak kazılar planlanan yapı yükleri ve inceleme alanını etkileyen dış yüklerde hesap edilerek projeye esas olan zemin etüt çalışmalarında stabiliteyi sağlayacak (istinat yapısı, palye, fore kazık, iksa vb.) tekniğine uygun mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Önlem alınmadan kazı yapılmamalıdır.
- ✓ Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Bunun için kazılarda istinat duvarı, perde beton vb. uygulama projeleriyle desteklenmelidir. Kazı şevleri tekniğine uygun iksa (istinat, perde duvar vb.) tedbirler ile desteklenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir.
- ✓ Sahada yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir. Derin kazılardan kaçınılmalıdır.
- ✓ Temellerin aynı birim üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Sağlam zemine oturtulmalı veya farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir. Temeller yapay dolgu - bitkisel toprağa oturtulmamalıdır.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, sıvılaşma, şişme, zemin hakim titreşim periyodu, yerel zemin sınıfı, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- ✓ Yapılan sondajlarda yeraltı suyuna rastlanılmamıştır. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı, yerüstü ve atık sulara statik değişimler olabileceğinden yer altı, sızıntı, yerüstü ve atık sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Ayrıca derin kazılarda yer altı suyunun kimyasal özellikleri ile yapı temellerine etkisi irdelenerek gerekli önlemler alınmalıdır.
- ✓ Çalışma alanında yapılacak yapıların yapı öz periyodları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesapları zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.
- ✓ Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik alınacak tüm önlemler uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyesinin kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- ✓ Parsel bazında zemin etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda, taşıma gücü değeri ve gerekli tüm zemin parametreleri (oturma - farklı oturma, taşıma gücü, şişme tahkikleri, zemin büyütmesi, zemin hakim titreşim periyodu vb.) hesaplanmalı, tabaka

derinliği belirlenmelidir. Ortaya çıkacak sonuçlara göre gerekli önlemler belirlendikten ve uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

✓ Killerin şişme derecesi orta bulunmuştur. Bu alanda yüzey ve yeraltı sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu oluşacak göçme ve kabarma türü risklere karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

✓ Parsel bazı zemin etütlerde yer altı, sızıntı, yerüstü ve atık suların varlığı araştırılmalı ve gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.

✓ Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerindeki Yapılacak Yapılar Hakkında Esaslar hükümlerine uygun olarak yapılaşmaya gidilmelidir.

✓ evre ve Şehircilik Bakanlığının "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları"na ve rapor formatına uygun zemin etütleri yapılmalıdır.

20. Planlama aşamasında kurum görüşleri alınıp bu görüşlere uyulmalıdır.

21. Zemin etüt aşamasında yapay dolgunun yayılımı ve kalınlığı belirlenmelidir.

22. "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve " evre Ve Şehircilik Bakanlığı" nın zemin etüd formatına uygun zemin etütleri yapılmalıdır.

23. Bu rapor; Karacabey İlçesi, Tophisar Mah. H20D09A2A – H20D09A2B - H20D09B1A – H20D04D3C Halihazır Pafta Halihazır Pafta 1856, 1433, 1437, 1438 ve 2416 No'lu parselin 1/5000 Nazım İmar Planına ve 1/1000 lekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olup, parsel bazında zemin ve temel etüt raporu olarak kullanılamaz.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1.MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plana konu taşınmazların arazi kullanım durumunda Bir Zemin Bir Normal Bir atı Katlı İdare Binası Ve  Adet Siloları Olan Tarla olduğu grlmektedir.



Şekil 7. Plana Konu Alanın Fotoğrafı



Şekil 8. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-2

4.2. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı olan Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, 1433, 1437, 1438, 1856 parseller "Doğuş Çay ve Gıda Maddeleri Üretim Pazarlama İthalat İhracat Anonim

Şirketi" adına kayıtlıdır. Parsellere ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.



Şekil 9. Plana Konu Parseller

Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK
2416	58.100,00	Bir Zemin Bir Normal Bir Çatı Katlı İdare Binası ve Üç Adet Siloları Olan Tarla
1433	41.000,00	Tarla
1437	12.950,00	Tarla
1438	14.500,00	Tarla
1856	3.000,00	Tarla

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

5.1. PLANLAMA ALANI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU

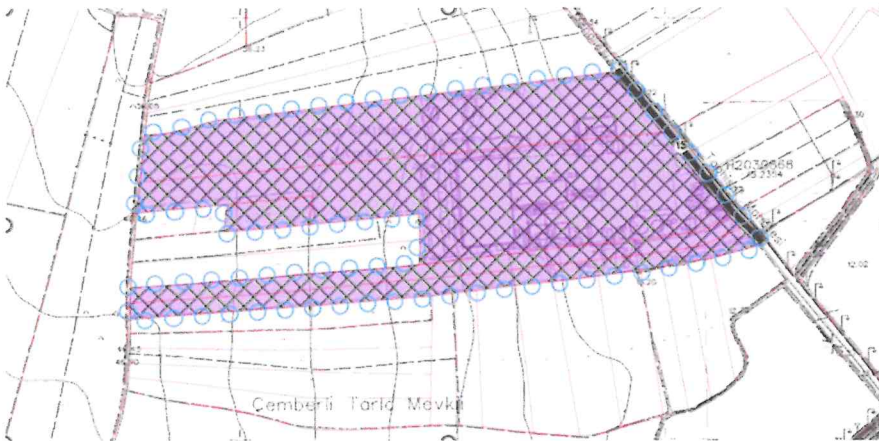
Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 19.01.1998 tarihli onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 10. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

5.2.PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

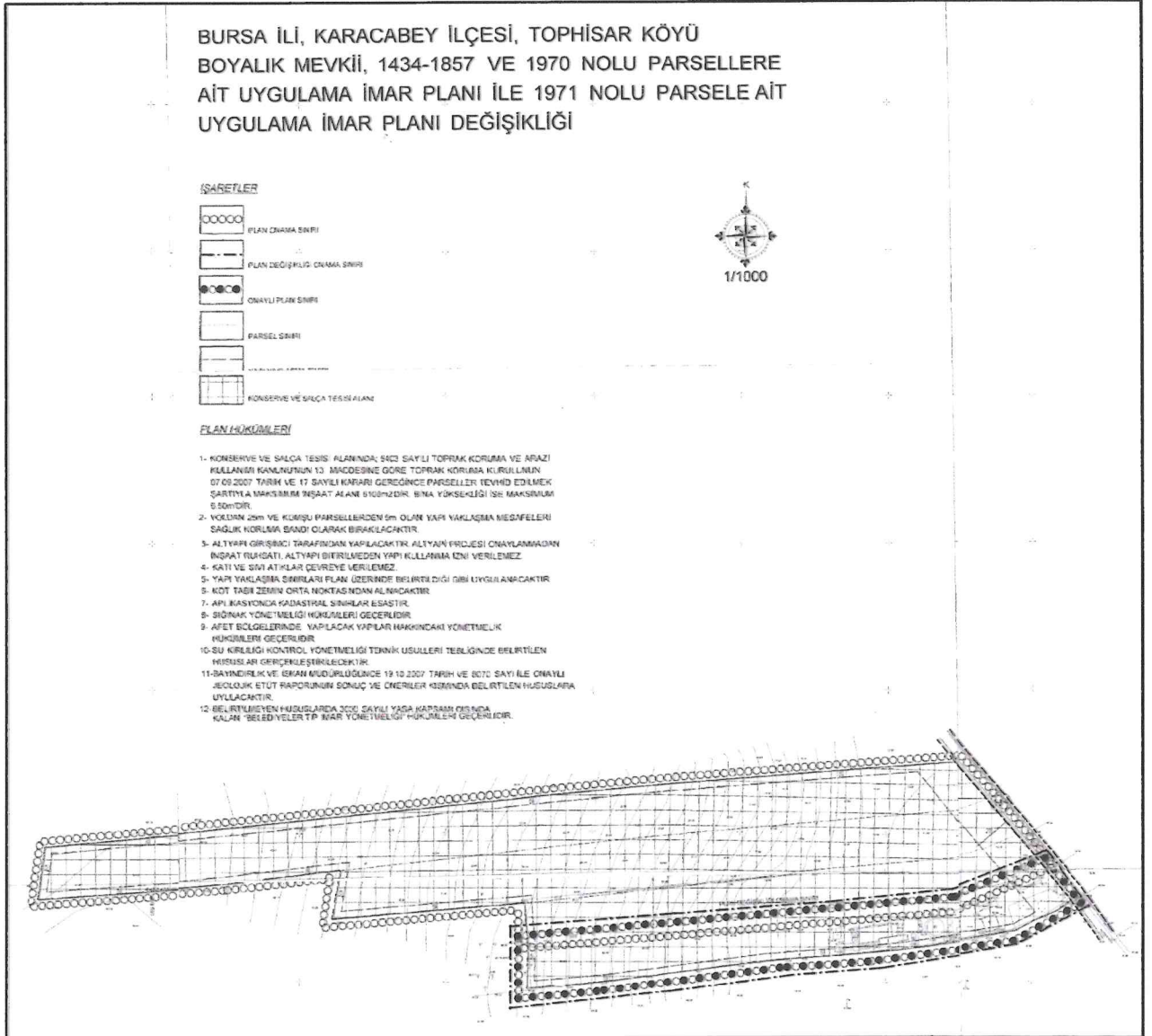
Plana konu alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 15.01.2026 tarihli kararıyla Sanayi Alanı olarak onaylanmıştır.



5.3.PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Plana konu alanın tamamı için yürürlükte onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Fakat, T.C. Bursa İl Özel İdaresi İl Genel Meclisi'nin 07.12.2007 tarih ve 2007-470 sayılı kararına bakıldığında; "Konserve ve Salça

Fabrikası amacıyla hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan değişikliğinin İmar ve İskan Daire Başkanlığınca verilen rapor doğrultusunda plan hükümleri dahilinde yapılmasının uygun olduğu kanaatine varıldı" ifadesi yer almaktadır. Bu karara göre şekil 11'teki plan 2146 parsel için onaylanmıştır.



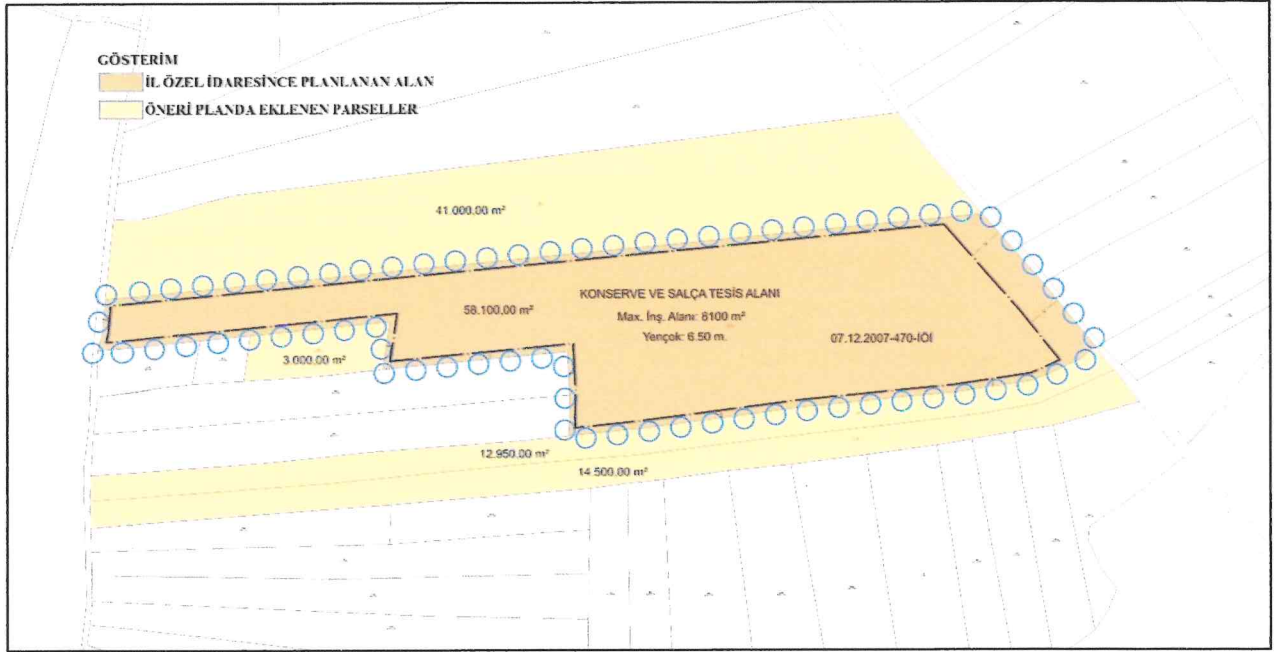
Şekil 11. İl Özel İdaresinde 2007 Yılında Onaylanan Plan

6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanını oluşturan Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parseller içinden 2416 parsel için daha önce 07.12.2007 tarih ve 470 sayılı karar ile İl Özel İdaresince onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

İl Encümeninin 11.07.2007 tarih ve 381 sayılı kararıyla eski 1434, 1857, 1970, 1971 parseller tevhid edilerek 2416 parsel oluşturulmuştur.



Şekil 12. 2416 Parselde 2007 Yılında Hazırlanan İmar Planı

Bölgenin tarımsal üretim potansiyeli değerlendirilerek üretime destek verecek kuru ve soğuk tarımsal ürün depolama, dondurulmuş gıda ve konserve üretim amaçlı tesis yapılmak istenmektedir. Burada mevcutta yapılaşmış olan 2416 parsel içerisindeki tesis alanı genişletilerek hem üretim kapasitesinin artırılması hem de mevcut sanayi alanı ile gelişecek alanların planlı ve mevzuata uygun şekilde faaliyette bulunabilmesi temel hedeftir.

Yapılacak yeni yatırımla bölgede iş istihdamları yaratılması ve bölge ekonomisine katkı sağlanması hedeflenmektedir. Bu doğrultuda parsellerin malikinin talebiyle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması gerekliliği doğmuş, 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parsellere ilişkin İmar Planı/Plan Değişikliği hazırlanmıştır. Planlanan yapılar, klasik depolama yapılarından farklı olarak tam otomatik, yüksek raflı, makine ve yazılım entegrasyonuna dayalı bir lojistik sistem içereceğinden yapı yüksekliği teknolojik zorunluluktan belirlenmiştir.

Yapılacak depo tesisleri, Otomatik raflı depolama sistemi (AS/RS) - Stacker crane (istifleme vinci) - Konveyör sistemleri - Otomatik palet/kolı taşıma

hatları - Depo yönetim yazılımı (WMS) - Yangın, güvenlik ve bakım erişim sistemleri içeren entegre bir otomatik depo olarak tasarlanmıştır. Bu sistemlerin tamamı, dikey mi depoda 300'ün üzerinde ürün çeşidi olması gerekmektedir. Ayrıca bu ürünlere istenilen zamanda ulaşılabilme yükme açısından büyük önem arz etmektedir.

Bir hesap ile deponun kapasitesini vermeye çalışırsak

Saatlik Üretim Kapasitesi: 6.000 kg/h

1 Palet ürün ağırlığı: 58 kg/palet

Saatlik palet üretim kapasitesi: $6000 \text{ kg} / 58 \text{ kg} = 103,44 \text{ palet/h}$

1 haftalık stok: $103 * 6 * 24 = 14.832 \text{ palet}$

Yukarda verilen bilgiler anlaşılacağı üzere üretilen ürün çeşidinin çok fazla olması, lot büyüklüklerinin az olması ve stok çevrim hızı nedeni ile en uygun yapılacak depo tipi Stacker Crane/palet ASRS olmaktadır. Bu depo tipine göre ve gereken kapasite hesabına göre ölçüler aşağıda verilmiştir.

Gereken depo ölçüleri:

Yükseklik: 30 m (verimli bir çalışma depo uzunluğu/4 olmalıdır.)

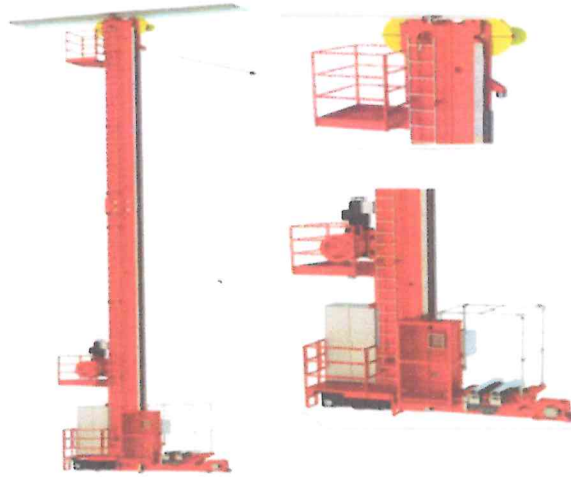
Genişlik: 30 m

Uzunluk: 100 m (verimli bir çalışma için minimum 75 m)

Stacker crane sistemleri:

- Raf yüksekliği boyunca tek parça çalışan, dikey ve yatay ekseninde hareket eden, belirli minimum çalışma boşlukları gerektiren makinelerdir. Bu makinelerin güvenli ve verimli çalışabilmesi için:

- Raf üst boşluğu
- Makine tolerans payları
- Bakım ve emniyet boşlukları zorunludur.



Otomatik depolarda, katlar arası transferler, palet asansörleri, dikey konveyör sistemlerden dolayı, depo tesislerinde 35 metre yükseklik gerekliliğinden dolayı 35.00 metre yükseklik belirlenmiştir.

6.2.UYGULAMA İMAR PLANI/PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, H20D04D, H20D09A ve H20D09B paftalar, 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parsellere ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı/Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu parsel Sanayi Alanı olarak planlanmıştır.

Söz konusu parseller Sanayi Alanı olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları $E=0.50$, Üretim Tesislerinde Yençok:18.50 Metre, Otomatik Depo Tesislerinde (Robotik) Yençok 35.00 metre olarak belirlenmiştir.

Alana ilişkin hesaplar aşağıda tabloda verilmiştir.

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK (m ²)
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)	
SANAYİ ALANI	58100	126511.08	68.411,08
YOL ALANI	0	3038.92	3038.92
TOPLAM ALAN	58,100	129,550	71,450

PLAN NOTLARI

1-) PLANLANAN ALANDA TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ (KURU VE SOĞUK TARIMSAL ÜRÜN DEPOLAMA, DONDURULMUŞ GIDA ÜRETİM) TESİSİ YER ALABİLİR.

2-) ÜRETİM TESİSLERİNDE YENÇOK:18.50 METRE, OTOMATİK DEPO TESİSLERİNDE (ROBOTİK) YENÇOK 35.00 METREDİR, İDARİ BİNADA YENÇOK: 12.50 METREDİR.

3-) T.C. BURSA VALİLİĞİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 21.05.2025 TARİH VE 19297693 SAYILI GÖRÜŞÜNE VE EKİNDE YER ALAN TOPRAK KORUMA PROJESİNE UYULACAKTIR.

4-) SÖZ KONUSU PLANLAMA ALANI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YOLUYLA FARKLI BİR KULLANIM KARARI GETİRİLEMEZ.

5-) BURSA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 08.07.2024 TARİHİNDE ONAYLI "1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" VE RAPOR EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA" BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.

6-) T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 09.08.2024 TARİH VE 4889240 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN "GEREK İNŞAAT GEREKSE İŞLETME AŞAMASINDA OLUŞABİLECEK HER TÜRLÜ ATIGIN TABİİ ZEMİN İLE TEMASININ KESİLEREK SIZDIRMAZLIK SAĞLANMASI, ATIKLARIN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYGUN YÖNTEMLERLE BERTARAF EDİLMESİ, YERALTISUYU VE YÜZEYSEL SULARIN KİRLENMESİNİ ÖNLEYİCİ TÜM TEDBİRLERİN ALINMASI" , "167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN", "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ", "YERALTISULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK", "İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE TAM RİAYET EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

7-) ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. MUSTAFAKEMALPAŞA İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 01.07.2024 TARİH VE 16154 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE YER ALAN 30.11.2000 GÜN VE 2246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" NDE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULACAKTIR.

8-) BURSA ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 18.03.2024 TARİH VE 9044569 SAYILI GÖRÜŞÜNENDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE;

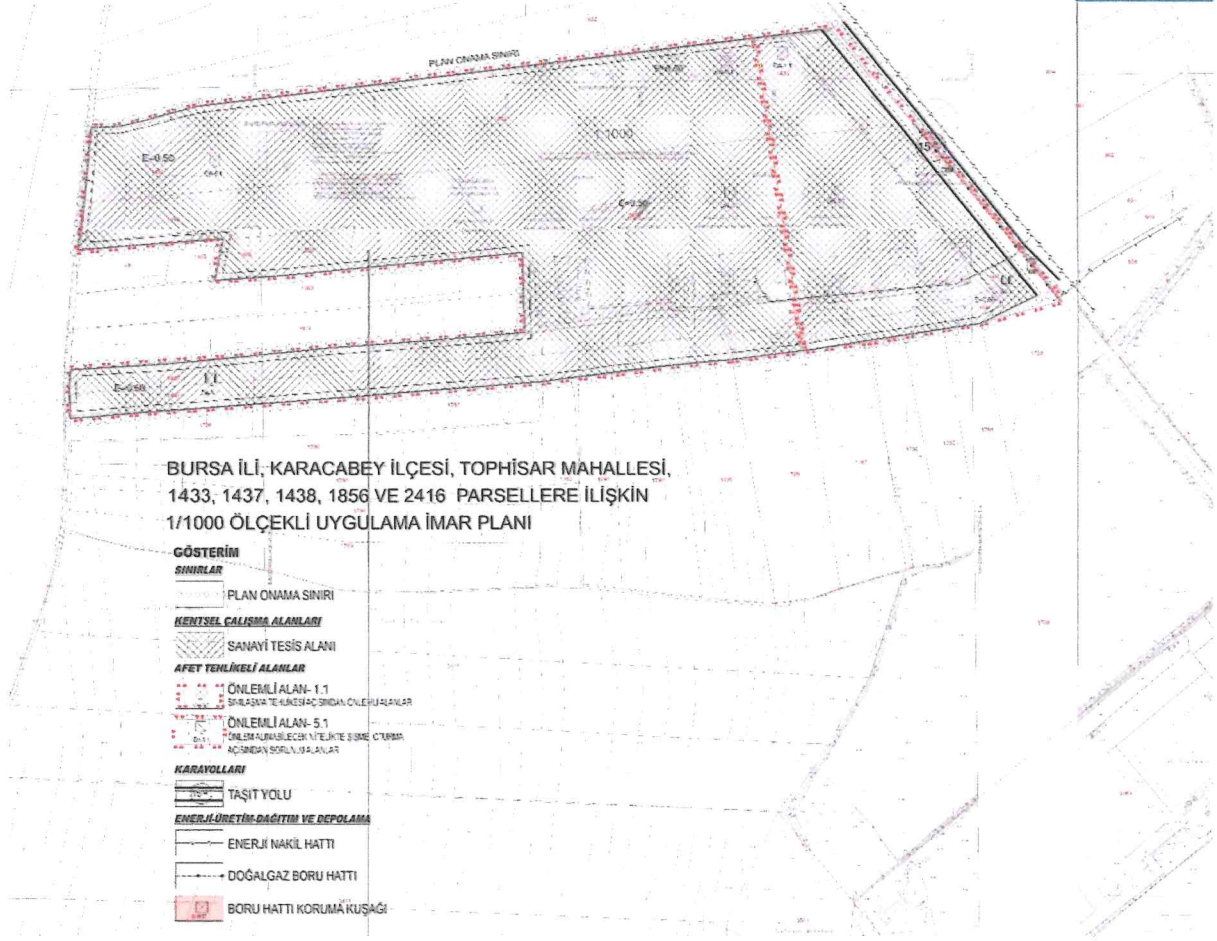
YAPILACAK OLAN FAALİYETLE İLGİLİ ÇED ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

9-) BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 18.11.2024 TARİH VE 5953497 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN "TALEP ALANLARINDA KURUM GÖRÜŞÜMÜZ ALINMADAN HERHANGİ BİR FİZİKİ İŞLEMDE BULUNULMAMASI GEREKTİĞİ HUSUSLARINDA" DENİLDİĞİNDEN RUHSAT ALINMADAN ÖNCE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

10-) BURSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 18.04.2024 TARİH VE 230107 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN "ATIKSU KALİTE KONTROL RUHSATI" HUSUSLARINA UYULACAKTIR.

11-) AFAD'IN 14.03.2024 TARİH VE 890248 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN "UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN" , " AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" , "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" , "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

12-) AKSA 05.03.2024 TARİH VE KSKDG.24/9708 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.



Şekil 13. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

[Handwritten signature]

7. KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2.Bölge Müdürlüğü (Bursa)
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-57688532-045.01[045.01]-2354076

Konu : Görüş

Sayın - Uluay KOÇAK GÜVENER

İlgi : 01.03.2024 tarihli ve 402 sayılı yazımız.

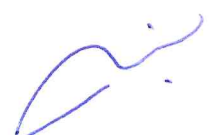
İlgi yazıda konusu Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi 1433-1437-1438-1856-2416 parsel nolu taşınmaz mallar üzerine "Tarımsal Amaçlı Sanayi Tesis Alanı (Kuru ve Soğuk Tarımsal Ürün Depolama, Dondurulmuş Gıda Üretim)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı yapımı için Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu parseller sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait,mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize rica ederiz.

Şentürk EROĞLU
Bölge Müdür Yardımcısı

Gökhan KAYA
Bölge Müdürü



Sayı : KSKDG.24/9708
Konu : Kurum Görüşü Hk

05.03.2024

PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DANIŞMANLIK
MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

İlgi : 01.03.2024 tarih ve 400 sayılı yazınız.

İlgi yazınıza istinaden Karacabey İlçesi Tophisar Mahallesi 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parsellere ilişkin hazırlanan tarımsal amaçlı sanayi tesis alanı için kurum görüşümüzü talep etmekteyiz.

Tarafımızca yapılan başvuru yazınızda geçen 2416 nolu parselde bulunan işletmenin doğal gaz arzı müşteri istasyonumuz ile sağlanmakta olup; müşteri istasyonu, tel çit ve doğal gaz boru hattını gösteren koordine çizet tablosu ekte yer almaktadır.

Bilgilerinize sunarız.

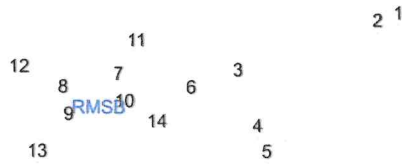
Saygılarımızla.


Ahmet ATİŞ
İşletme Şefi


Serdar DELİBALTA
Şirket Müdürü

Ek : Kroki

1/1
Alisa Mustafakemalpaşa Susurluk Karacabey Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.
Adres : Hamzabey Mh. Bursa Cd. No:132/10
16500 Mustafakemalpaşa BURSA
İlgili : Hilmi ANAR/ MİVİS Uzmanı Dahili: 119
Tel : 0 224 614 17 00
Faks : 0 224 612 06 46
www.alisadogalgaz.com.tr



Nokta No	Y	X
1	600077.271	4452274.327
2	600075.727	4452273.774
3	600065.419	4452270.080
4	600066.903	4452265.930
5	600067.590	4452264.009
6	600061.940	4452268.798
7	600056.514	4452269.816
8	600052.418	4452268.865
9	600052.838	4452266.837
10	600056.989	4452267.781
11	600057.928	4452272.299
12	600049.133	4452270.375
13	600050.528	4452264.070
14	600059.409	4452266.275



T.C.
MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI
Lojistik Genel Müdürlüğü
Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı



Sayı : 73431282-754-3315702

05 Mart 2024

Konu : İmar Planı Çalışması (Bursa-Karacabey)

PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN. MÜH.HARİTA İNŞ.SAN VE TİC.LTD.
ŞTİ.NE
(23 Nisan Mah. 255.Sok. Ofis Tuğtaş No:1/6 Nilüfer/BURSA)

İlgi : Petra Planlama Mimarlık Proje Dan. Müh.Harita İnş.San ve Tic.LTD.Şti.'nün
01.03.2024 tarihli ve sayılı yazısı.

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 numaralı parsellerde "Sanayi Tesis Alanı (Kuru ve soğuk tarımsal ürün depolama, dondurulmuş gıda üretimi)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımının askeri planlamalar açısından sakınca teşkil edip etmediğinin bildirilmesi ilgi yazı ile talep edilmiştir.

Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.

Arz ve rica ederim.

Kazım ATMACA
Mühendis Alb.
Bölge Başkanı V.

Dağıtım:

Gereği:

PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE
DAN. MÜH.HARİTA İNŞ.SAN VE TİC.
LTD.ŞTİ.NE
(23 Nisan Mah. 255.Sok. Ofis Tuğtaş No:1/6
Nilüfer/BURSA)

Bilgi:

Lojistik Genel Müdürlüğüne

Doğrulama Kodu: BDBC6765-A325-4B98-8C1D-8AC122CE11A0
MSB BALIKESİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI
GÜMÜŞÇESME MAH.FARUK KULA CAD. NO:2/6 10040
ALTIEYLÜL/BALIKESİR
9-8197-173
2662456211
KEP Adresi : msb.insblz10@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebd>

Bilgi için: THS.De.Me. Burhan
ÇETİN
Harita ve Kadastro Teknikeri
Telefon No:(266) 245 41 44-
156



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Sayı : E-69397757-952.01.04.04-890248

14.03.2024

Konu : Afete Maruz Bölge(Karacabey İlçesi,
Tophisar Mahallesi,
1433-1437-1438-1856-2416 nolu
parsellerde Sanayi Tesis Alanı)

Sayın - Uluay Koçak GÜVENER

İlgi : Uluay Koçak GÜVENER'in 01.03.2024 tarihli başvurusu.

İlgi de kayıtlı dilekçeniz ile Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, 1433,1437,1438,1856 ve 2416 nolu parsellerde kalan alan Bursa 2020 1/100000 Çevre Düzeni Planında "Diğer Tarım Alanları" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır. Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 nolu parsellerin tarımsal amaçlı sanayi tesis alanı (kuru ve soğuk tarımsal ürün depolama, dondurulmuş gıda üretimi amaçlı "Sanayi Alanı" na alınmasına ilişkin kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Halil Serdar CEVHEROĞLU
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: SD0AD142-E1ED-484D-SEC3-C997F2652415 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
Küçükbalıklı Mahallesi 11 Eylül Bulvarı No: 197/1-2 Osmangazi BURSA Bilgi için: Kürşat VERAL
Telefon No: (224) 216 0000 Belge Geçer No: (224) 216 00 09 Yüksek Şehir Plancısı
e-Posta: bursamdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://bursa.afad.gov.tr> Telefon No: (224) 216 00 00-143
Kep Adresi: bursaaifad@hs01.kep.tr

HİZMETE ÖZEL

HİZMETE ÖZEL



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



Sayı : E-97140558-304.02-4895682
Konu : Dilekçe 413- DAĞITIM YAZISI

Sayın Uluay KOÇAK GÜVENER

İlgi : Uluay KOÇAK GÜVENER'in 12.03.2024 tarihli başvurusu.

İlgi yazınızda, İlimiz, Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı ile ilgili, 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Dr. Kamil ÖZER
Vali a.
İl Kültür ve Turizm Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 3E5F0FC7-SE9E-42D3-8C72-1DEED2896E5E Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>
Osmangazi Mah. 2.Osmangazi Cad. No:18 16020 Osmangazi/Bursa Bilgi için: Yaşar KORKMAZ
Tel No: 0 224 800 17 00 Faks No: 0 224 800 17 07 Menur
E-Posta: ikm16@ktb.gov.tr Web sitesi: <https://bursa.ktb.gov.tr/> Telefon No:(224) 800 17 38
KEP Adresi: bursakulturturizm@hs01.kep.tr Ulusal Elektronik Tebligat Adresi: 35611-41161-14976



HİZMETE ÖZEL



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
2. Bölge Müdürlüğü
Bursa Şube Müdürlüğü



Sayı : E-50349517-045.01-13750074
Konu : Kurum Görüşü (Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi Bulunan Parsellere Kuru ve Soğuk Tarımsal Ürün Depolama, Dondurulmuş Gıda Üretim Tesisi Yapılması Hk.)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Uluay KOÇAK GÜVENER'in 12.03.2024 tarih ve 17306210 sayılı başvurusu.

İlgi yazı ile Bursa ili, Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parsellere ilişkin tarımsal amaçlı sanayi tesis alanı (kuru ve soğuk tarımsal ürün depolama, dondurulmuş gıda üretim) amaçlı "Sanayi Alanı"na ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Şube Müdürlüğümüz teknik personelleri tarafından yapılan inceleme neticesinde; söz konusu parsellerin, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı, söz konusu alan içerisinde 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması yönetmeliği kapsamında sulak alan bulunmadığı, biyolojik çeşitlilik arz edecek endemik türlerin olmadığı hususları tespit edilmiştir.

Bu minvalde, ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, ilgili mevzuata uyulması, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması kaydıyla ilgili alanda kuru ve soğuk tarımsal ürün depolama, dondurulmuş gıda üretim alanı yapılmasında Bursa Şube Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz/rica ederim.

Beytullah REHBER
Şube Müdürü V.

Dağıtım:

Gereği:

Sayın Uluay KOÇAK GÜVENER
CUMHURİYET MAH. HİSAR CAD. NİLÜFER
YARGI SİTESİ E BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 8
BURSA

Bilgi:

Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: F0E45BB7-FAAE-45CD-AB29-A68B66E26A8B Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>
Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No:133 Nilüfer/BURSA Bilgi için: Mustafa YILDIZ
Tel: (224) 241 72 00 Faks: (224) 241 72 02 Mühendis
KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü



Sayı :E-11761442-045.99-5645136
Konu :Diğer Görüşler

28/03/2024

**PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DANIŞMANLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİNE
23 Nisan Mahallesi 255. Sk. No: 1/6 Nilüfer/BURSA**

İlgi : 13.03.2024 tarihli ve 413 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Bursa ili, Karacabey ilçesi, Tophisar Mahallesi, 1433,1437,1438,1856 ve 2416 no.lu parsellerde tarımsal amaçlı sanayi tesis alanı yapımına ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili Kurumumuz görüşü istenilmektedir.

Söz konusu alanın mevcut, yer seçimi devam eden veya planlanan herhangi bir organize sanayi bölgesi (OSB) ve endüstri bölgesi (EB) sınırlarında olmadığı görüldüğünden mer'i mevzuat hükümlerine uyulması ve ilgili diğer kurumların görüşlerinin alınması koşuluyla planlama çalışması yapılmasında İl Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Mehmet Latif DENİZ
İl Müdürü

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu EED0D9E0-DB27-448A-8E9B-CE556092B880

Belge Doğrulama Adresi <https://www.turkiye.gov.tr/sfb-ebys>

İşıktepe Mahallesi Antina Caddesi No 12/1 Kat:3 16215 Nilüfer / BURSA

Telefon :4446100(21668)

Bilgi İçin: Bayram AKDEMİR Mühendis

Faks:02242715184

e-posta bayram.akdemir2@sanayi.gov.tr

Kep: sanayiveteknolojibakanligi.bursail@hs01.kep.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-89571855-041-230107
Konu : Karacabey Tophisar Mahallesi 1433 1437
1438 1856 ve 2416 Parseller İmar Plan
Değişikliği

18.04.2024

Petra Planlama Mimarlık Proje Dan. Müh. Harita İnş. San. ve Tic.İnd. Şti.
(23 Nisan Mh. 255. Sk. Ofis Tuğtaş No:1 6 Nilüfer BURSA)

İlgi : 01.03.2024 tarihli ve 406 sayılı yazınız

İlgi yazı ile Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi 1438, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parsellerle ilişkin hazırlanan tarımsal amaçlı sanayi tesis alanı kurru ve soguk tarımsal ürün depolama, dondurulmasi gida (gırtim) ammaı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygunlaşma İmar Planı değıışikli hususunda Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu parseller çevresinde mevcut bazı planlanan atıksu hattımız bulunmamakta olup, mevcut imesuyu hattımız yazı ekinde sunulmaktadır. Yapılması planlanan işletmenin faaliyeti sonrasında oluşacak atıksulara bertarafı Kurumumuza ait arıtma tesislerinde arıtılması; teknik olarak mümkün olmadığında taşınmazda içerisinde çözülmüldür. Ancak taşınmazda oluşacak eşel nitelikli atıksular alıyıp sistemine deşarj etmesi zorunlu olduğundan Atıksu Kalite Kontrol Ruhsatı almak için Genel Müdürlüğümüze başvuruda bulunması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesi ve gereğini rica ederim.

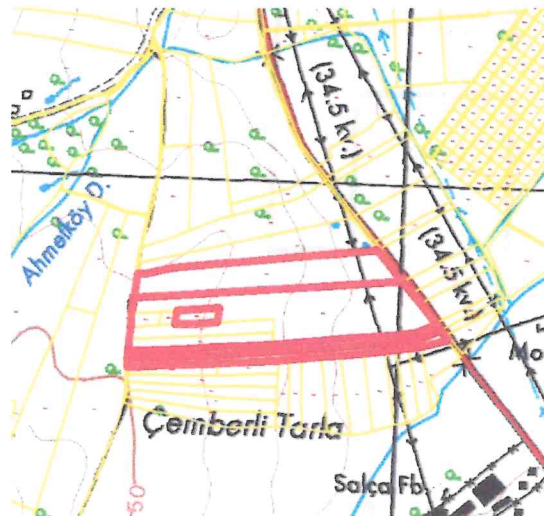
İsmail GERİM
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:
1- Plan
2- Mevcut İçmesuyu Hattı

Diyadinin Kodu: g1E014-Y0L1-441702-07, ssn=17,8887. Diyadinin Linki: <https://www.merckgen.com.tr/diyadin-diyadin-solusyonu>

Baski Genel Müdürlüğü - Sorumlular Mail: Avrupa Komisyonu Bursları No: 63 D
Blok 16190 Osmangazi Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: baski@baski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.baski.gov.tr>
Kep Adresi: baski@mail.bskf.kep.tr

Bilgi için: Pelin YILMAZ
Mühendis
Telefon No:





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.84113134- 755.01 / 1491114
Konu : Kurum Görüşü (Karacabey Tophisar
1433, 1437, 1438, 1856, 2416
Parseller) Hk.

21.03.2024

PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN. MÜH. HARİTA İNŞ. SAN VE TİC. LTD.
ŞTİ.YE

İlgi: 12/03/2024 tarihli ve 413 sayılı yazınız.

İlgi yazıda Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, 1433-1437-1438-1856 ve 2416 No'lu parseller de 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmak istendiği ifade edilerek kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Yapılan incelemede söz konusu parseller; mevcut devlet ve il yolları ile planlanan karayolu güzergâhlarının dışında kaldığı tespit edilmiştir.

Bilgilerini rica ederim.

Tarık Gökhan GÖLBAŞI
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "zpwv9647604"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

152 evler Mah. Ankara Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA

Bilgi İçin : Zeynep TOMBUL

Alet Operatörü

Telefon No : 224 2816000

Faks: 224 2816090

Tel - Faks: 224 2816000-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr

e-posta : zeynep.tombul@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Etüt, Proje ve Çevre Başmühendisliği -



1/1



GİZLİ



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü
Karacabey Orman İşletme Müdürlüğü

Sayı : E-51606146-622.02-11406384

26.03.2024

Konu : Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tophisar Mah.,
Muhtelif Parsele İlişkin 1/5000 Nazım
İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Bursa Orman Bölge Müdürlüğü (Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü)'nün 14.03.2024
tarihli ve E-17656823-622.02-11287528 sayılı yazısı.

Orman Bölge Müdürlüğümüz havalesi ile alınan Petra Planlama Mimarlık Proje Dan. Müh.
Harita İnş. san ve Tic Ltd. Şti.'nin Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi 1433, 1437, 1438,
1856 ve 2416 parsel sayılı taşınmazlar ile ilgili düzenlenen inceleme raporu ve ekleri yazımız ekinde
sunulmuştur.

Arz/rica ederim.

Serdar YAZICI
İşletme Müdürü

Ek:

- 1 - 12/03/2024 tarihli 413 sayılı yazı.
- 2 - 14/03/2024 tarihli E-17656823-622.02-11287528 sayılı yazı.
- 3 - İNCELEME RAPORU VE EKLERİ (6 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN
MÜH.HARİTA İNŞ.SAN.ve TİC.LTD.ŞTİNE
23 NİSAN MAH 255. SOK NO1/6 Nilüfer /
BURSA

Bilgi:

Bursa Orman Bölge Müdürlüğü
(Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğüne)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: C386A182-74FE-4D95-BF9B-S6EA1EE6510E Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogn-eby>
Canbalı Mah. Bursa Cad. No:200 Karacabey/BURSA Bilgi için: Sami Volkan UĞUR
Telefon No: (224) 676 10 97 Belge Geçer No: Bilgisayar İşletmeni
İnternet Adresi: <https://bursaobm.ogn.gov.tr>
KEP Adresi : ogn@ogn.hso1.kep.tr



GİZLİ



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-27264143-622.02-9044569
Konu : Görüş

18.03.2024

Sayın Uluay KOÇAK GÜVENER
CUMHURİYET MAH. HİSAR CAD. NİLÜFER YARGI SİTESİ E BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 8
NİLÜFER / BURSA

İlgi : Uluay KOÇAK GÜVENER'in 12.03.2024 tarihli başvurusu.

İlgi yazı ile Bursa İli Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi içerisinde yer alan 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parsellerde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanacağından, konu ile ilgili olarak kurum görüşünüz talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır.

Bakanlığımızın Sit Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak yapılan inceleme sonucunda; ilgi yazıda belirtilen, Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi içerisinde yer alan 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parsellerde mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

ÇED (Çevre Etki Değerlendirmesi) başvurularının gerekli olması durumunda, İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Mehmet Ersan AYTAÇ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: D55CE0C8-7D83-43E7-A3A7-F128F18E37F7 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Çarpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109 Bilgi için: Şaban ERTÜRK
e-posta: bursa@csb.gov.tr cevrevesehirclilik@hs01.kep.tr Tekniker
KEP Adresi : bursacevrevesehirclilik@hs01.kep.tr





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Güney Marmara İşletme Müdürlüğü (Dg2)



Sayı : 68948186-405.04.03-E.2922779/16857
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

08/05/2024

PETRA PLANLAMA MİM. DAN. MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
23 Nisan Mah. 255.Sk. Ofis Tuğtaş No:1/6 16 230 Nilüfer/BURSA

İlgi : 01/03/2024 Tarih ve 404 Sayılı Yazı

İlgi yazınızda Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 nolu parsellerde Sanayi Alanı (kuru ve soğuk tarımsal ürün depolama, dondurulmuş gıda üretim) amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlandığı belirtilerek Kuruluşumuzun görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu alanlarda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebi Kuruluşumuzca uygun görülmektedir.

Gereğini rica ederiz.

[E-İmzalı]
Serhat Arda KILIÇ
Başmühendis

[E-İmzalı]
Alper VERGÜL
İşletme Müdürü

BELGİNİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
SERHAT ARDA KILIÇ
Başmühendis
08.05.2024

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu:
VIIIQW5nd 2RUn4FNUROEJSWmNEQT09

Adres : Rumelifenerji Yolu, Karacabey Cad. No:74
Seyhan Köyü, Pendik/İSTANBUL
Telefon : 0121645564000
Faks : 0121645564110
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bölge : Marmara BÖLGE BAŞKANLIĞI
Kurum : Yönetim
Telefon : 0224 445 42 77
e-Posta : marmara.basligiray@botas.gov.tr
Kep Adresi : botas.jta@botas.gov.tr

Sayfa 1 / 1



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-35546553-169.09.99-5273547
Konu : (169.09) Bursa ili, Karacabey ilçesi,
Tophisar Mahallesi, 1433, 1437, 1438,
1856 ve 2416 Parseller Hk.

PETRA PLANLAMA MİMARLIK DANIŞMANLIK MÜH. HRT. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. NE
23 Nisan Mh. 255. Sk. Ofis Tuğtaş No:1/6
16230 Nilüfer / BURSA

İlgi : 12.03.2024 tarih ve 413 sayılı başvurunuz.

Bursa ili, Karacabey ilçesi, Tophisar Mahallesi, tapuda; 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 sayılı parsellerde Sanayi Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planı hazırlanması kapsamında kurum görüşümüzün iletilmesi istemine ilişkin ilgi başvuruda belirtilen konu, Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan taramada bahse konu taşınmazların; mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ile arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları dışında kaldığı görülmüştür.

Yapılan incelemede, 2416 sayılı parselde; demir sürgülü kapılar, fabrika yapısı ile kulübelere, taşınmazın kalan zemininde de asfalt bulunduğu; görüş talep edilen diğer parsellerde ise yoğun bitki örtüsü bulunduğundan görüş talep alanı incelenememiş olup 2863 sayılı Kanun kapsamında görüş oluşturulmadığı hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: E37625E7-7DB9-41B5-B0D6-9E2B6C9F55BE Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/kitb-ebys>
Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa
Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606
bursakurul@kulttur.gov.tr
bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa
BALEKOĞLU
Arkeolog





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-35546553-169.09.99-5953497
Konu : (169.09) Bursa ili, Karacabey ilçesi,
Tophisar Mahallesi, 1433, 1437, 1438,
1856, 2416 Parseller Hk.

Sayın Uluay KOÇAK GÜVENER

İlgi : 04.10.2024 tarih ve 452 sayılı başvurunuz.

Bursa ili, Karacabey ilçesi, Tophisar Mahallesinde, 1433, 1437, 1438, 1856, 2416 parsel sayılı, özel mülkiyete ait taşınmazlarda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kurum görüşümüzün iletilmesi istemine ilişkin ilgi başvuruda belirtilen konu, Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan taramada bahse konu taşınmazların; mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ile arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları dışında kaldığı belirlenmiş olup Müdürlüğümüz uzmanlarınca görüş talep alanında 1433 ve 1856 parsellerde fiziki / inşai uygulamalara başlanıldığı görülmüş olup arazi koşulları ile bitki örtüsünün elverdiği ölçüde yapılan yüzey incelemesinde; 1433, 1437, 1438, 1856 parsellerde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde herhangi bir kalıntı veya buluntuya rastlanılmamıştır, 2416 parsel sayılı taşınmaz ise zemininin beton olması üzerinde de kulübelere, idari bina ve fabrika yapıları bulunması nedeniyle incelenememiştir.

Sonuç olarak; 2863 sayılı Kanunun 4. maddesi gereğince uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınır - taşınmaz kültür varlığına rastlanılması halinde faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla, mevzuatımız kapsamı dışında bulunan 1433, 1437, 1438, 1856 parsellere yönelik taleplerin, 2863 sayılı Kanunun 4. maddesine uyulması kaydıyla ilgili kurumlar tarafından değerlendirilebileceği;

2416 parsel incelenemediğinden 2863 sayılı Kanun kapsamında görüş oluşturulamadığı;

Bununla birlikte; görüş talep alanlarında kurum görüşümüz alınmadan herhangi bir fiziki işlemlerde bulunulmaması gerektiği hususlarında;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Gözde KIRCAL
Koruma Bölge Kurulu Müdürü V.

Doğrulama Kodu: 2DCB11B0-61CC-4785-A067-7C717D6FA925

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/kitb-ebys>

Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa
Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606
bursakurul@kulttur.gov.tr
bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa
BALEKOĞLU
Arkeolog



Evrak Tarih ve Sayısı: 01/07/2024-16154

UEDAŞ



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Mustafakemalpaşa İşletme Müdürlüğü

Sayı : -
Konu : Kurum Görüşü

PETRA PLANTAMA MİMARLIK PROJE
DANIŞMANLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED
ŞTİ.

İlgi : a) Tophisar Mahallesi, 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parseller
b) KURUM GÖRÜŞÜ

İlgi yazı ile Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parsellere ilişkin hazırlanan tarımsal amaçlı sanayi tesis alanı (kurum ve soğuk tarımsal ürün depolama, dondurulmuş gıda üretim) amaçlı Sanayi Alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parsellerin üzerinden 34,5 kV'lık özel Enerji Nakil Hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2236 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu parsellerde yapılacak olan çalışmalarda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, Enerji Nakil Hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanması kaydıyla "kurum ve soğuk tarımsal ürün depolama, dondurulmuş gıda üretim" yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz/rica ederiz.

Zehra SİCAK MADEN
Mustafakemalpaşa Dağıtım ve
Bağlantı Hizmetleri Mühendisi

e-imzalıdır

Ertan TÜREL
Mustafakemalpaşa İşletme
Müdürü

e-imzalıdır

EKLER :
1- EKAT 44, Madde
2- CBS Görüntüsü

Petra Dağıtım ve Enerji Hizmetleri A.Ş. Bursa Şubesi
Avrasya Bulvarı Eski Yolların Kesişiminde UĞRAK
Cemal Mah. 50750 Söğüt Cad. 13 80 Osmangazi BURSA
Tic. Sic. No: 274400/00000 - Tel: 0224 600 00 00 - Faks: 0224 271 65 00

Bu belge 5075 sayılı Elektrik Enerji Kanununa göre Güçlenmiş Elektrik Enerji ile imzalanmıştır.



Bu belge 5075 sayılı Elektrik Enerji Kanununa göre Güçlenmiş Elektrik Enerji ile imzalanmıştır.



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
1. Bölge Müdürlüğü
Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü



Says :E-48376342-754-4889240

09.08.2024

Konu : Kuracılık Tophiast 1433, 1437, 1438,
1856, 2416 no.lu pareller

KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İmza : 01.08.2024 tarihli ve E-S7887793-090-1452/7977 sayılı yazımız.

Bursa ili, Karacabey ilçesi, Tophisar Mahallesi, 0 ada 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 nolu parsellerde Sanayi Tesiis Alımı (Kırsı ve Soğuk Tattımsıl Cıvın Depolama ve Dendırılınus Gıda Üretım Tesiis) yapılmak istendiği ilđi yazıda belirtilerek, Kurumumuz gırtığı talep edilmeğtedir.

Yapılan inceleme ve değerlendirmede; halse konu parçaların, herhangi bir projeniz içerisinde kullanıldığı tespit edilmiştir.

Olası ayrı yaşlılara elverişli çevre yüzey olarını; karşı tüm tedbirlerin ilgisince alınması, yüzeyel drenaj problemleri, su toplanması, göllenme ve yüzeyel taşıma etkililerine karşı gerekli her tür önlemler ve koruyucu tedbirler faaliyet sınırlarına ve ruhsat (izin) mülkiyetine alınarak, aksi halde elverişli her tür olumsuzluk (can ve mal kaybı) durumlarından Kurumumuz ve Kurumumuz personeli sorumlu tutulmamalıdır.

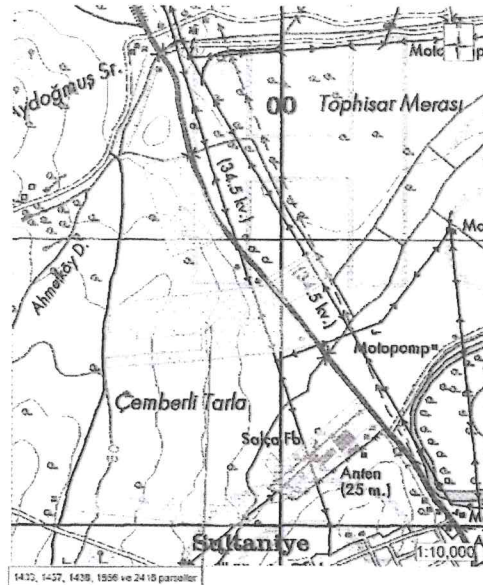
Gerek işin için gerekse işin dışındaki amaçlarla çalışabilecek her türlü şartları tabii ortamda de-
 lerlendirir ve değerlendirir çalışmaları, atıkları ilgili yönetmelikle uyumlu yöntemlerle bertaraf edilmeli,
 yeraltına ve yüzeysel suları kirlenmesini önleyici ilgili tedbirlerle alınmalıdır, "167 sayılı Yüzeysel Suları
 Hakkında Kanun" ve bu kanunla ilgili olarak çıkarılan diğer tüzük ve yönetmeliklerin hükümlerine,
 "Sıhhiye Kontrolü Yönetmeliği", "Verimsizlikten Kirlenmeye ve Burulaşmaya Karşı Korunma:
 Kanunu" ve "Yüzeysel Suları Kirlenmesini Önleme Kanunu"na Kayı Yönetmeliği
 hükümlerine ve diğer ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak, elverişli ortamda, elverişli
 durumdaki zararlı faaliyetin tehlikesinin önlenmesi ve engellenmesi, engellemenin herhangi bir
 zarar oluşturmadığı ise bahar koşulları faaliyetleri için edilmeli koşulları bu maddem "Biraz 2020
 Yılı/1/100.000 Öküzeli Çeşme Düzey: Plan" hükümlerini çerçevede sonuçlandırılmalıdır Kırımımız
 açısından sınırlı bütçelerimizdir.

Ayrıca ilgili şahı; VAS işletme Sahası içerisinde kalmakta olup, Yeraltısuyu tahsisine kapalıdır. İşletmecinin ileride Yeraltısuyu kullanma talebi olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanamayacaktır.

Gereğini arz ederim.

Kenan AKYÜREK

Događanja Koda: FRM0621176206-406A-99CC-000071774971 Događanja Adresa: <https://www.kazene.hr/događanja/kodovi>
 Adresa: DSI | Brijuni Mrt. Anzica. Gd. No 221 Događanja | Veličina: DURA
 Telefon: (024) 560 50 00 Događanja: Dura
 Elektronički: www.događanja.hr
 KUP Adresa: www.događanja.hr



Coordinate System: ED 1980 UTM Zone 35Q
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: Bessel 1841
 False Easting: 500 000 000
 False Northing: 0 000
 Central Meridian: 27 000
 Scale Factor: 0.9996
 Latitude Of Origin: 0 000
 Units: Meter

T.C.
KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Karacabey Belediye Başkanlığı
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Sayı: E-87887793-000-2014/10929
Tarih: 09.10.2024
Dosya Numarası: 2024-34417

Sayı : E-87887793-000-2014/10929
Konu : Alternatif Alan

09.10.2024

BURSA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 25.09.2024 tarihli ve E-45706566-230.04.02-15973452 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İlçemiz Tophisar Mahallesi, 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parsellerde Tarımsal Amaçlı Sanayi Tesis Alanı (kuru ve soğuk tarımsal ürün depolama, dondurulmuş gıda üretim) amaçlı Sanayi Alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı talebine istinaden; "İlçenizin Tophisar Mahallesi Güncel İmar Planlarınızda talep konusuna uygun ve halihazırda kullanılmayan alanların bulunup bulunmadığı" bilgisinin tarafınıza gönderilmesi talep edilmektedir.

Tophisar Mahallesi sınırları içerisinde talep konusuna uygun alternatif alan bulunmamaktadır.
Bilgilerinize arz ederim.

Bora AKIN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DB6A318D

Doğrulama Adresi: <https://webportal.karacabey.bel.tr/ImzaliBelge/Sorgulama/>

Adres: Runguçpaşa Mahallesi, Cumhuriyet Alanı No:1 Karacabey/BURSA
Posta Kodu: 16700 Karacabey /BURSA
Tel No: (0224) 676 86 40 (9 Hat) Fax No: (0224) 676 86 39
Kep Adresi: karacabeybelediyesi@hu01.kep.tr
E Posta Adresi: bilgi@karacabey.bel.tr
Web: <https://www.karacabey.bel.tr>

Bilgi için: ALPER ÖZCELEP
ŞEHİR PLANCISI





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-45706566-230.04.02-19297693
Konu : Görsel(Bursa Karacabey Toplısar
1433,1437,1438 ve 1856 Parseller)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Ulusal KOÇAK GÜVENER'in 17.09.2024 tarihli başvurusu.
b) Bursa Valiliği (Tarımsal Altyapı ve Arazi Değerlendirme Şube Müdürlüğü'nün 05.12.2024 tarihli ve E-45706566-230.04.02-16961811 sayılı yazısı.
c) Tarım Araçları Değerlendirme Daire Başkanlığının 19.04.2025 tarihli ve E-58125898-230.04.02-18879651 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile, Bursa İl, Karacabey İlçesi, Toplısar Mahallesi, 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parsellerde Tarımsal Amaçlı Sanayi Tesis Alanı (kurru ve soğuk tarımsal ürün depolama, dondurulmuş gıda üretim) amaçlı Sanayi Alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı talebini yazı ekinde gönderildiğinden bakiye kurumu görüşünüzün İmar Kanun'unun 8 (e) bendi doğrultusunda tarafınıza gönderilmesi istenmektedir.

Söz konusu talep incelenmiş olup 2416 nolu parselin 17.01.2008 tarih ve 24961 sayılı yazımız ile daha önce izlenildiği tespit edilmiş olup, kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu talebe istinaden Müdürlüğünüz teknik elemanlarca 14.10.2024 tarihinde talep edilen alanda yapılan etüt sonucunda Karacabey İlçesi, Toplısar Mahallesi, 1433,1437,1438 ve 1856 parsel nolu taşınmazlar toprak, topografik, sulanabilirlik durumu ve iklim özellikleri bakımından ve yöre ortalamasının altında verim alınacağı değerlendirildiğinden Sulu Özel Ürün Arazisi (SOT) olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu talep, İl Toprak Koruma Kurulunun 31.10.2024 tarihli ve İTKK-2024/10 -186 sıra nolu 7. gündeminde görüşülerek: DS'nin 09.08.2024 tarih ve 4889240 sayılı yazısındaki şartlara uyulması koşuluyla 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun'unun 14. Maddesi (b) bendi kapsamında oy çokluğuyla kabulüne karar verilmesi akabinde başvuru dosyası ilgi (b) yazınızla değerlendirilmek üzere Bakanlığınız Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne gönderilmiştir.

Bakanlığınızca yapılan inceleme neticesinde söz konusu talebin Bakanlık makamından alınan 16.04.2025 tarihli ve 1-17027767 sayılı Maliye Oluru ile uygun görüldüğü ilgi (c) yazı ile bildirilmiştir.

Bursa İl, Karacabey İlçesi, Toplısar Mahallesi, 1433, 1437, 1438, 1856 nolu parselleri içeren toplam 7,1150 hektar (71.150 m²) büyüklüğündeki taşınmazlara "Tarımsal Amaçlı Sanayi Tesis Alanı (kurru ve soğuk tarımsal ürün depolama, dondurulmuş gıda üretim) amaçlı Sanayi Alanına" ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılarak tarım dışı kullanılması talebi, yazınız ekinde bulunan Toprak Koruma Projesinde belirtilen hususlar ile DS'nin 09.08.2024 tarih ve 4889240 sayılı yazısında yer alan şartlara uyulması koşuluyla; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun'unun 14. Maddesinin (b) bendi kapsamında uygun görülmüştür.

Verilen bu izin, 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Araçlarının Korunması, Kullanılması ve Planlamasına Dair Yönetmelik'in 12'nci maddesinin

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.
Dijitalizasyon Kodu: B2401436-2304-04-AS-8C-AI-2A0991C-518C-4
Adı: Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü
Tarih: 09.12.2024 14:42:50 Tarih: 09.12.2024 14:42:50
E-Posta: Bursa@tarimorman.gov.tr
KEP Adresi: Bursa@tarimorman.gov.tr

1 / 2

7'nci fıkrası gereği talep edilen amaç dışında kullanılması ve 5'inci fıkrası gereği, görüşünüz verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, bu süre içerisinde planların onaylanmaması veya ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.
Gereğini rica ederim.

Mustafa KILIÇ
Vali a.
Vali Yardımcısı

Hk: Toprak Koruma Projesi (96 Sayfa)

Dağıtım:
Gereği:
PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE
DANIŞMANLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT
İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED
ŞİRKETİNE
23 NİSAN MAHALLESİ 255. SK. NO: 1/6
NİLÜFER / BURSA

Bilgi:
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
dınar ve Şehircilik Daire Başkanlığına
Karacabey Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.
Dijitalizasyon Kodu: B2401436-2304-04-AS-8C-AI-2A0991C-518C-4
Adı: Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü
Tarih: 09.12.2024 14:42:50 Tarih: 09.12.2024 14:42:50
E-Posta: Bursa@tarimorman.gov.tr
KEP Adresi: Bursa@tarimorman.gov.tr

2 / 2



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü I.Bölge Müdürlüğü



10 Temmuz 2007

Sayı : B 15 I DSİ 1 01 03 00 754.16.07 - 2 1 + 2

Konu : Salça Fabrikası

BAYINDIRLIK ve İSKAN MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA

İlgi : 07.06.2007 gün ve 4659 sayılı yazınız.

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tophisar Köyü, Boyalık Mevkii, H20d.09d pafta, 1434-1857-1970 ve 1971 numaralı parseller üzerinde "Salça Fabrikası" yapılmak istendiği ilgi yazıda belirtilerek, konunun DSİ projeleri ve prensipleri açısından uygunluğu sorulmaktadır.

Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parsellerin herhangi bir projemiz kapsamında kalmadığı belirlenmiş olup, "Bursa İli 2020 Yılı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda belirtilen hükümlere uyulması koşuluyla, yazıya konu "Salça Fabrikası"nın belirtilen yerde yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

DAĞITIM :
DSİ 12. Şube Müdürlüğü Karacabey/BURSA

Cinai ÖZTÜRK
Bölge Müdür Yardımcısı

Ankara Cd. 221 - Duacıları 16372 BURSA

Telefon : (0224) 360 50 00 Faks : (0224) 360 50 23

e-posta : dsi_1 @ dsi . gov . tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr/bolge/dsi 1

Ayrıntılı bilgi için irtibat : Engin ŞENTÖRK

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
BURSA

74
13.07.2007

Sayı B.16.0.KVM.4.16.00.02 / 720 / 19 / 0
Konu Bursa İli, Tophisar Köyü, Boyalık Mevkii,
H20d.4a pafta, 1434, 1857, 1970, 1971 parseller,
salça fabrikası,

Bursa Valiliği'ne
(Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü)

- İlgi a. 07.06.2007 gün ve 4659 sayılı yazımız,
b. 17.07.2007 gün ve 3417 sayılı Müdürlük raporu,

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tophisar Köyü, Boyalık Mevkii, H20d.4a pafta, 1434, 1857, 1970, 1971 parsellerde salça fabrikası yapılması talebine ilişkin ilgi (a) yazımızda belirtilen konu incelenmiştir.

Müdürlüğümüz uzmanlarınca mahallinde gerçekleştirilen inceleme neticesinde hazırlanan ilgi (b) raporda; mevzi plan yapılmak istenilen taşınmazda; 5226 ve 3386 sayılı yasalar ile değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası kapsamında herhangi bir kültür ve tabiat varlığına rastlanılmadığından, salça fabrikası yapılmasında 5226 ve 3386 sayılı yasalar ile değişik 2863 sayılı Yasa ve mevzuatımız açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

31940

Serpil ARIK
MÜDÜR V.

Cevaplarımızda yazımız ilgisinin tutulması işlerimizi kolaylaştıracaktır.

Adres : Osmangazi C.Orhangazi Çıkınız No.22 Tophane 16040 / BURSA Tel/Fax : (224) 220 14 37 - 223 16 06
e posta: bursakumul@inet.net.tr

F.C.
BURSA VALİLİĞİ
Beymurluk ve İskan Mûdûrlûğû
16050

10 Haziran 2007

SAYI : B.09.4.İLM.4.16.00.10-05 116/6474 6-5/5
KONU : Tevhîr

MUSTAFAKEMALPAŞA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA

İLGİ : 22.06.2007 gün ve 741 sayılı yazınız.

İlimiz,Karacabey İlçesi,Tophusa Köyünde tapunun H20d.04c-d pafta 1434-1857-1970-1971 nolu parsellerin tevhidiniği yazı ile talep edilmektedir.

Tevhid işlemine ilişkin İl Encümenin 11.07.2007 gün ve 381 sayılı karar yazınız ekinde gönderilmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.


Halit TURGUT
Müdür a.
Müdür Yardımcısı

EKLER :
EK-1)Dağ Tasarımı (4 adet)
EK-2)İl Encümeni Kararı (1 adet)

Hart Müh.
Şb.Md.

İLBEBEK
S.MESCİOĞLU



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Tarım İl Müdürlüğü



Sayı : B.12.4.İLM.0.16.00.01/24966
Konu : Tarım Dışı Arazi Kullanımı

17/01/2008

İL ÖZEL İDARESİNE
(İmar ve İskan Daire Başkanlığı)

İlgi : 07/01/2008 tarih ve B.09.4.İLM.4.16.00.10.07.127-4784/4659 yazısı.

İlgi yazıda belirtilen İlimiz, Karacabey İlçesi, Tophisar köyü tapunun H20-c04a,04d,09d pafta, 1434,1857,1970,1971 parsel numaralarında kayıtlı toplam 5,835 ha (58350 m²) taşınmaz üzerinde salça fabrikası kurulması talebi ile ilgili olarak;

Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca söz konusu parselin bulunduğu yere gidilerek inceleme yapılmıştır.Yapılan inceleme sonucunda dosya; 07/09/2007 tarih ve 17 sayılı Toprak Koruma Kurulu gündemine alınmış olup, uygun görüldükten sonra Dosya değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza gönderilmiştir. Bakanlığımız 28/12/2007 tarih ve 5153-95100/20214 sayılı yazılarına istinaden ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunun 13.Maddesinin d) bendi gereğince taahhütnamedeki şartlara, toprak koruma projesine uyulması ve "İfraz edilmemek kaydıyla"; 0,81 ha (8100 m²) lik alanda salça fabrikası kurulması uygun görülmüştür.

Gereğini rica ederim.


M.Ali KOÇKAYA
Vali a.
İl Müdürü V.



T.C.
KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Karacabey Belediye Başkanlığı
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Sayı: E-87887793-000-1061/5286
Tarih: 22.05.2024
Dosya Numarası: 2024-15545

Sayı : E-87887793-000-1061/5286
Konu : Belge Talebi

22.05.2024

DOĞUŞ ÇAY VE GIDA MADDELERİ
ÜRETİM PAZARLAMA İTHALAT İHRACAT ANONİM ŞİRKETİNE
Karapınarosb Mah. Muhsin Tercan / Doğuş Çay Sk. No: 42/1
Altınordu.ORDU

İlgi : İSMAİL ÜLKER 22.05.2024 tarihli dilekçesi.

İlgi yazınız ile İlçemiz Tophisar Mahallesi, 2416 no.lu parseli ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Meclis Kararı örneğinin tarafınıza gönderilmesi talep edilmektedir.
Söz konusu evraklar yazınız ekinde sunulmaktadır.
Bilgilerinize rica ederim.

Gökşen AKGÖR
Başkan Yardımcısı

Ek :

- 1- 07.12.2007 tarih ve 2007-470 sayılı İl Genel Meclisi Kararı Örneği
- 2- H20D09A2B pafta no.lu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği
- 3- H20D04D3C pafta no.lu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği
- 4- H20D09B1A pafta no.lu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği
- 5- H20D04D3D pafta no.lu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği
- 6- H20D04C4D pafta no.lu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: CF1CE0FE

Doğrulama Adresi: <https://webportal.karacabey.bel.tr/imzaliBelgeSorgulama/>

Adres: Ramazanoğlu Mahallesi, Cumhuriyet Alanı No:1 Karacabey BURSA
Posta Kodu: 16110 Karacabey BURSA
Tel No: (0224) 878 88 40 - 9 Hattı Fax No: (0224) 878 86 89
Kep Adresi: info@karacabey.bel.tr
E-Posta Adresi: info@karacabey.bel.tr
Web: <http://www.karacabey.bel.tr>

Büyük İmza ALPER ÖZCELEP
ŞEHİR PLANCISI



İl Genel Meclisinin 07.12.2007 tarih ve 470 sayılı kararının devamıdır.

Aynı konuyla ilgili olarak;

Sanayi ve Ticaret Komisyonunun hazırladığı raporda ; "İlimiz Karacabey İlçesi, Tophisar Köyü, H.20.d.04.a pafta, 1434-1857-1970-1971 parseller Bayındırlık ve İskan Bakanlığımızca onaylanan 1/100.000 Ölçekli Metropoliten Alan Planında "Diğer Tarım Alanında" kalmakta olduğu tespit edildi.

Konserve ve Salça Fabrikası amacıyla hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan değişikliği İmar ve İskan Daire Başkanlığınca verilen rapor doğrultusunda aşağıda belirtilen plan hükümleri dahilinde yapılmasının uygun olduğu kanaatine varıldı.

Plan Hükümleri:

1-Konserve ve Salça Tesisi Alanında ; 5403 Sayılı Toprak Koruma Kullanımı Kanunun 13. maddesine göre Toprak Koruma Kurulunun 07.09.2007 tarih ve 17 sayılı kararı gereğince parseller

tevhid edilmek şartıyla maksimum inşaat alanı 8100 m.dir. Bina yüksekliği max 6.50 m.dir.

2-Yoldan 25 m. ve komşu parsellerden 5 m. olan yapı yaklaşma mesafeleri sağlık koruma bandı olarak bırakılacaktır.

3-Altyapı girişimci tarafından yapılacaktır. Altyapı projesi onaylanmadan inşaat ruhsatı, altyapı tamamlanmadan yapı kullanma izni verilemez.

4- Katı ve sıvı atıklar çevreye verilemez.

5- Yapı yaklaşma sınırları plan üzerinde belirtildiği gibi uygulanacaktır.

6- Kot tabii zemin orta noktasından alınacaktır.

7- Aplikasyonda kadastal sınırlar esastır.

8-Sığınak Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

9- Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

10-Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Teknik Usulleri Tebliğinde belirtilen hususlar gerçekleştirilecektir.

11-Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce 19.10.2007 tarih ve 8070 sayı ile onaylı jeolojik etüd raporunun sonuç ve önerilen kısmında belirtilen hususlara uyulacaktır.

12-Belirtilmeyen hususlarda 3030 Sayılı Yasa kapsamı dışında kalan " Belediye Tip İmar Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir. İl Genel Meclisinin tasviplerine arz ederiz." denilmektedir.

İlimiz Karacabey İlçesi, Tophisar Köyü, H.20.d.04.a pafta, 1434-1857-1970-1971 parsellere Konserve ve Salça Fabrikası yapılmak amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notları ile ilgili yapılan işlemlerin, 3194 Sayılı İmar Yasası ve ilgili Yönetmeliklere uygun olduğuna ilişkin konunun 5302 Sayılı Kanunun 10/c maddesi gereğince Riyaset Makamı teklifinin oy'a arz edilerek kabulüne, gereği için işbu karardan iki örneğinin **İmar ve İskan Daire Başkanlığına** gönderilmesine,

İl Genel Meclisinin 07.12.2007 günlü 5. birleşiminde oybirliği ile karar verildi.

İL GENEL MECLİSİ 1. BŞK. V.
Hasan AKTÜRK

KATİP
Emel BASKIN

KATİP
İlhan BAŞARAN

ASLI GİBİDİR

Karacabey
Belediye Başkanlığı
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
KARACABEY BELEDİYESİ
Alper ÖZÇELİK
Şehir Plancısı

07.12.2007
Haytiye TURFANDA
Emniyet ve Meclis
Kartılar Müdürü



KARACABEY
BELEDİYESİ

KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KARACABEY İLÇESİ, TOPHİSAR MAHALLESİ H20D04D, H20D09A VE
H20D09B PAFTALAR
1433, 1437, 1438, 1856 VE 2416 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ RAPORU

PİN: UIP-... 1611.35036



PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN.
MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
23 Nisan Mh. 255. Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA
Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:99028
Mersis No: 0729 0844 3120 0001

ULUAY KOÇAK GÜVENER
A Grubu Yüksek Şehir Plancısı
Dip. No. M80SU 10385
Oda Sicil No: 1840

Planlama Ekibi

Uluay Koçak Güvener

Yüksek Şehir Plancısı
(A Grubu Karne Sahibi)

Yağız Taşkın

Stajyer Şehir Plancısı

Hakan AYSAVCI
Kâtip Üye

Yasin ÖNDER
Kâtip Üye

Karacabey Belediye Meclisi'nin 06/05/2026
tarih ve 48 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Fatih KARABATLI
Karacabey Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16/06/2026 tarih ve 693 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

İÇİNDEKİLER

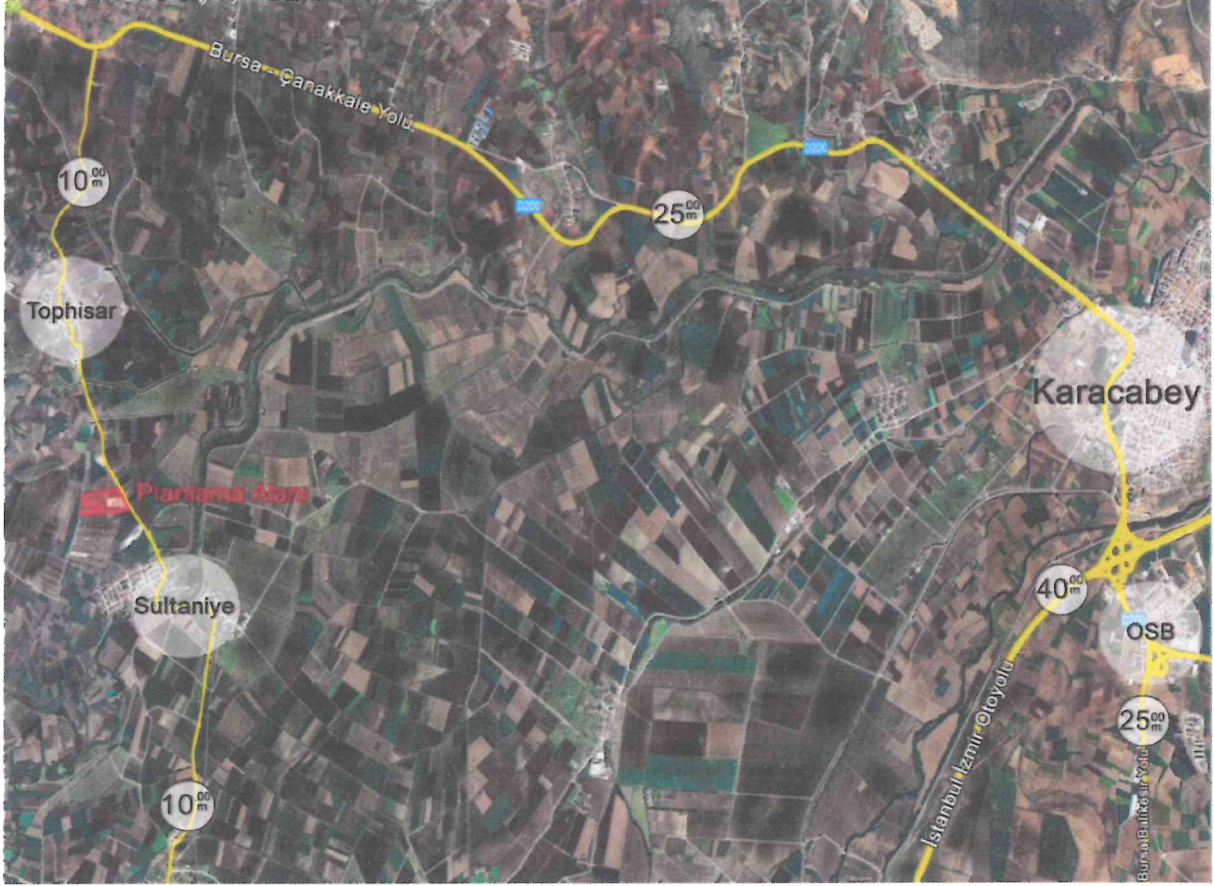
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
2. MEVZUAT KAPSAMI	4
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
3.1. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	9
3.2. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	10
3.2.1. Teknik Altyapı.....	10
3.2.2. Sosyal Altyapı.....	10
3.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	10
3.3.1. Depremsellik.....	10
3.3.2. Jeolojik Etüt	11
3.4. ARAZİ KULLANIMI	12
4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	12
5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	13
5.1. 1/100000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	13
6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ.....	14
7. SONUÇ	14

ŞEKİL&TABLO LİSTESİ

Şekil 1. Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	4
Şekil 2. Bursa İli 2023 Yılı Nüfus Grafiği.....	9
Şekil 3. Tophisar Mahallesi Nüfus Grafiği.....	9
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Planlama Alanının Yeri	11
Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritasında Planlama Alanının Yeri	11
Şekil 6. Plan Değişikliğine Konu Parsel Arazi Fotoğrafı.....	12
Şekil 7. Plana Konu Parsel	12
Şekil 8 Onaylı 1/100.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	14
Şekil 9 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	15
Tablo 1. Sosyal ve Teknik Altyapı Alan Çeşitleri ve Grupları	6
Tablo 2. Ek-2 Donatı Standartları Tablosu	7
Tablo 3. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri.....	13

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plana konu taşınmazların yer aldığı bölge, Karacabey Merkezine 24.5 km uzaklıkta, Bursa-Çanakkale Yoluna 6 km uzaklıkta, Sultaniye ve Tophisar Mahalleleri arasında yer almaktadır



Şekil 1. Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

2. MEVZUAT KAPSAMI

Plana konu taşınmazların yer aldığı bölge, Karacabey Merkezine 24.5 km uzaklıkta, Bursa-Çanakkale Yoluna 6 km uzaklıkta, Sultaniye ve Tophisar Mahalleleri arasında yer almaktadır. 20.02.2020 tarihinde Resmî Gazete' de yayınlanarak yürürlüğe giren 7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12. Maddesi'nde, 3194 sayılı Kanuna ek olarak getirilen maddede;

“EK MADDE 8 – Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.” hükmü yer almaktadır.

Hazırlanan bu rapordaki amaç, yukarıda yer alan kanun hükmü gereği, önerilen plan değişikliğinin mevcut sosyal ve teknik alt yapıya olan etkisinin değerlendirmesinin yapılmasıdır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre mekânsal planlama; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planlardır.

İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

Planlar kamu yararı amacıyla yapılır, dolayısıyla gerekli ve erişilebilir düzeyde donatı alanlarının sağlanması toplumun ve toplumda yaşayan bireylerin, ihtiyaçlarına yanıt veren fiziksel ve sosyal çevreye sahip bir kentte yaşamasını desteklemektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesinde belirlenen kullanım tanımları ve esaslarının (i), (j) ve (k) bentlerinde;

"i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

j) Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

k) Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir" tanımlamaları yapılmıştır."

Bu tanımlamalara göre Sosyal ve Teknik Altyapı alanları gruplarını şöyle sıralayabiliriz:

Tablo 1. Sosyal ve Teknik Altyapı Alan Çeşitleri ve Grupları

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	
Sosyal Altyapı Alanları	Teknik Altyapı Alanları
- Yeşil Alan - Eğitim Alanı - Sağlık Alanı - Sosyal Tesis Alanı: Kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri vb. - Kültürel Tesis Alanı: Kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera vb. - İbadet Alanı	- Ulaşım - Otopark - Elektrik - Doğalgaz - Haberleşme - Çöp ve Atık İmhası - İçme ve Kullanma Suyu - Kanalizasyon vb.

Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 12. Maddesinde tanımlı Yürüme Mesafeleri hakkında;

"MADDE 12 –

(1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkırdaki belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

(4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir." hükmü yer almaktadır.

Plan değişikliklerinde uyulması gereken esaslar da aynı yönetmeliğin 26. Maddesinde tanımlanmıştır. Buna göre;

"MADDE 26 –

(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır.

Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." denilmektedir.

Aynı yönetmeliğin Standartlar başlığı altındaki 11. Maddesinde

"MADDE 11 – (1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." hükmüne yer verilmiş ve tablo değerleri aşağıda gösterildiği şekilde belirtilmiştir.

Tablo 2. Ek-2 Donatı Standartları Tablosu

EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
NÜFUS GRUPLARI	ALTYAPI ALANLARI	0 - 75.000		75.001- 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
		m ² /ki şi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /ki şi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /ki şi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /ki şi	Asgari Birim Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0.50	1.500-3.000	0.50	1.500-3.000	0.60	1.500-3.000	0.60	2.000-4.000
	İlkokul	2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000
	Ortaokul	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000
	Gündüzlü Lise	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000
	Yatılı Lise		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000
	Halk Eğitim Merkezi		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000

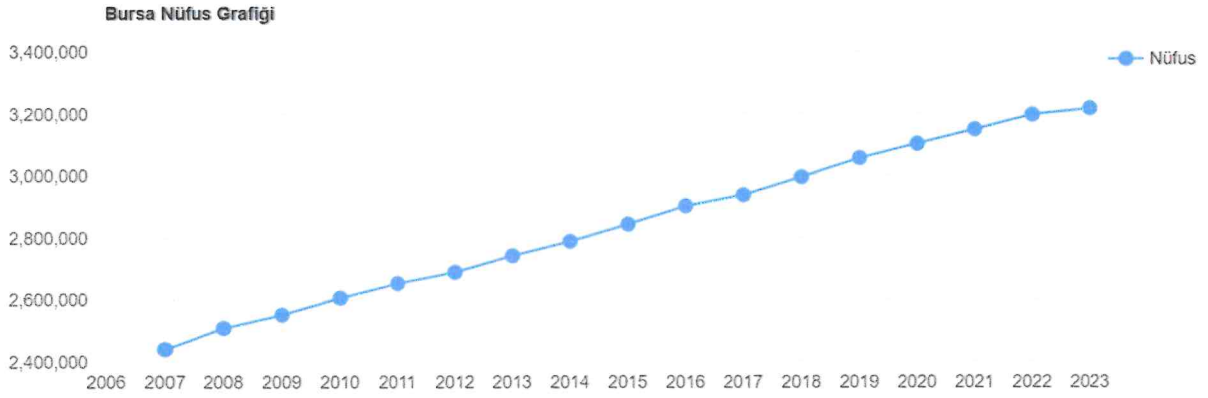
		Olgunlaşma Enstitüsü												
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALAR DA	Çocuk Bahçesi	10,00		10,00		10,00		10,00					
		Park												
		Meydan												
		Semt Spor Alanı												
		Botanik Parkı												
		Mesire Yeri												
		Rekreasyon												
	İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALAR DA	Hayvanat Bahçesi	5.00		5.00		5.00		5.00					
		Kent Ormanı												
		Ağaçlandırılacak Alan												
		Fuar, Panayır ve Festival Alanı												
		Hipodrom												
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		Aile Sağlık Merkezi	1.50	750-2.000	1.50	750-2.000	1.50	750-2.000	1.60	750-2.000				
		Basamak Sağlık Tesisleri									3,000	3,000	3,000	3,000
		Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi									Ünit başına (110) m²	Ünit başına (110) m²	Ünit başına (110) m²	Ünit başına (110) m²
		Doğum ve Çocuk Bakım Evleri									Yatak başına (130) m²	Yatak başına (130) m²	Yatak başına (130) m²	Yatak başına (130) m²
		Devlet Hastaneleri												
		İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri												
		Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri												
		Sağlık Kampüsleri									Yatak başına (220) m²	Yatak başına (220) m²	Yatak başına (220) m²	Yatak başına (220) m²
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI			0.75		1.00		1.25		1.50					
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri	0.50	1,000	0.50	1,000	0.75	1,000	0.75	1,000					
	Orta ibadet yeri									2,500	2,500	2,500	2,500	
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi									10,000	10,000	15,000	15,000	

TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)	1.00		1.25		1.50		2.00	
---------------------------------------	------	--	------	--	------	--	------	--

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

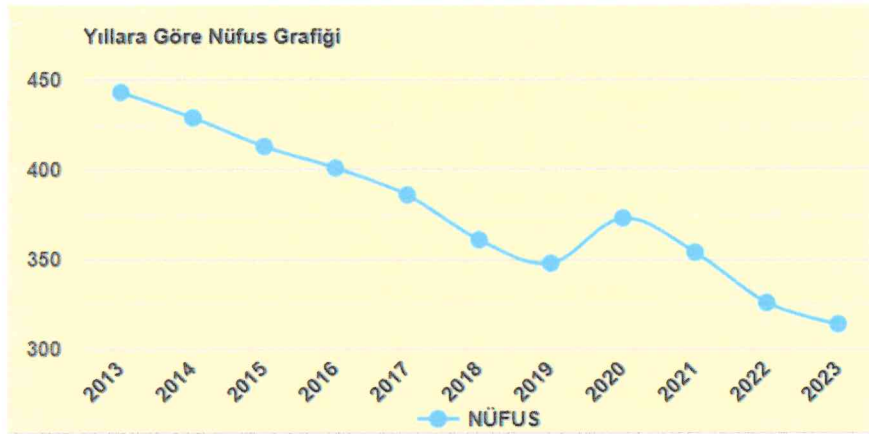
3.1. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İlinin 2023 yılı nüfusu TÜİK tarafından **3.214.571** kişi olarak açıklanmıştır. Açıklanan bu nüfusun **1.605.941'i erkek nüfus** ve **1.608.630'u kadın nüfus** oluşturmaktadır. 2023 yılı nüfusunda 2022 yılına göre 19.851 kişilik artış görülmektedir.



Şekil 2. Bursa İli 2023 Yılı Nüfus Grafiği

Planlama alanındaki 1433, 1437, 1438, 1856 ada ve 2416 parselle ilişkin Tophisar Mahallesi'nin 2023 yılı nüfusu; 166 erkek, 148 kadın olmak üzere toplam 314 kişidir.



Şekil 3. Tophisar Mahallesi Nüfus Grafiği

3.2. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

3.2.1. Teknik Altyapı

Planlama alanı, Tophisar Mahallesi sınırları içerisinde tarımsal amaçlı sanayi alanları olarak yer almaktadır. Mevcut konum itibarıyla ulaşım bağlantıları güçlü ve rahat erişilebilir bir noktadadır. Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

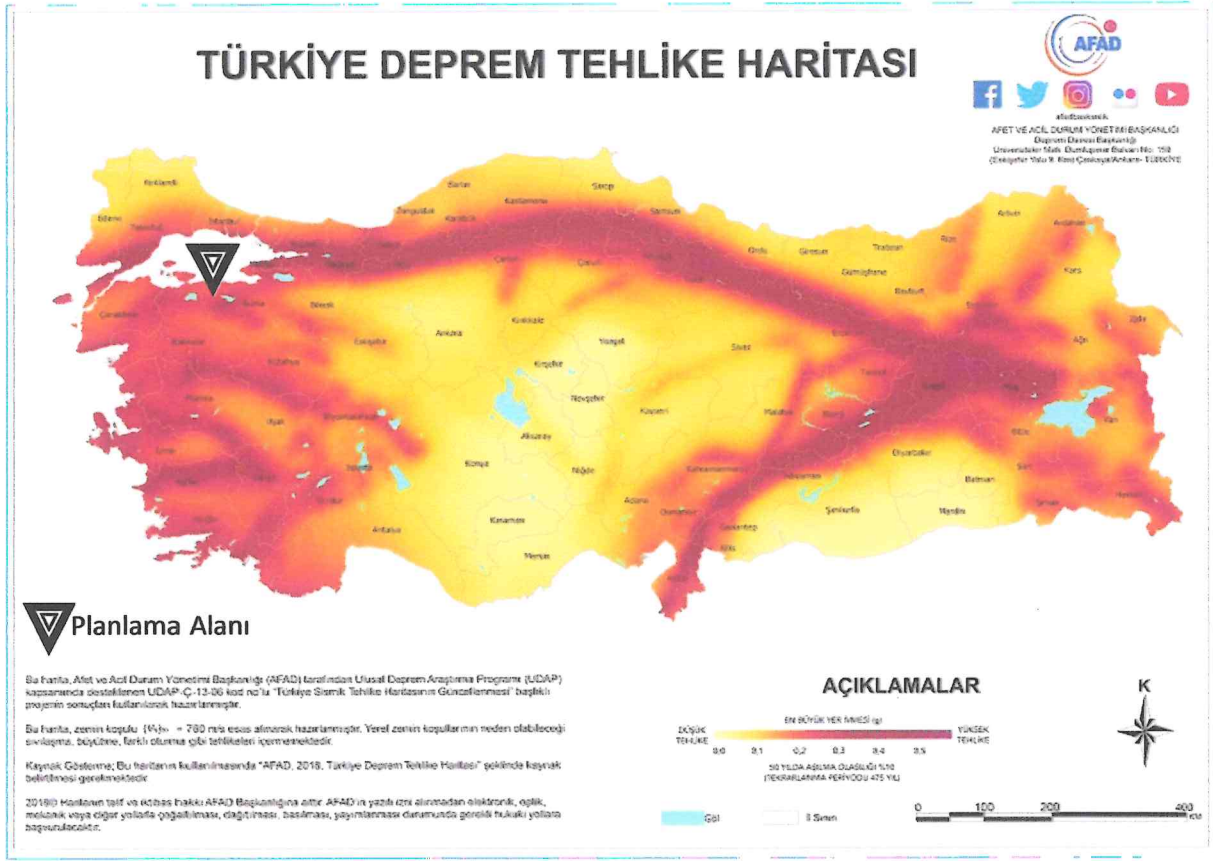
3.2.2. Sosyal Altyapı

Planlama alanının bulunduğu bölgede onaylı imar planı bulunması sebebi ile 500 metre yarıçap ve 1000 metre yarıçap içinde mevcut altyapı alanları yer almaktadır.

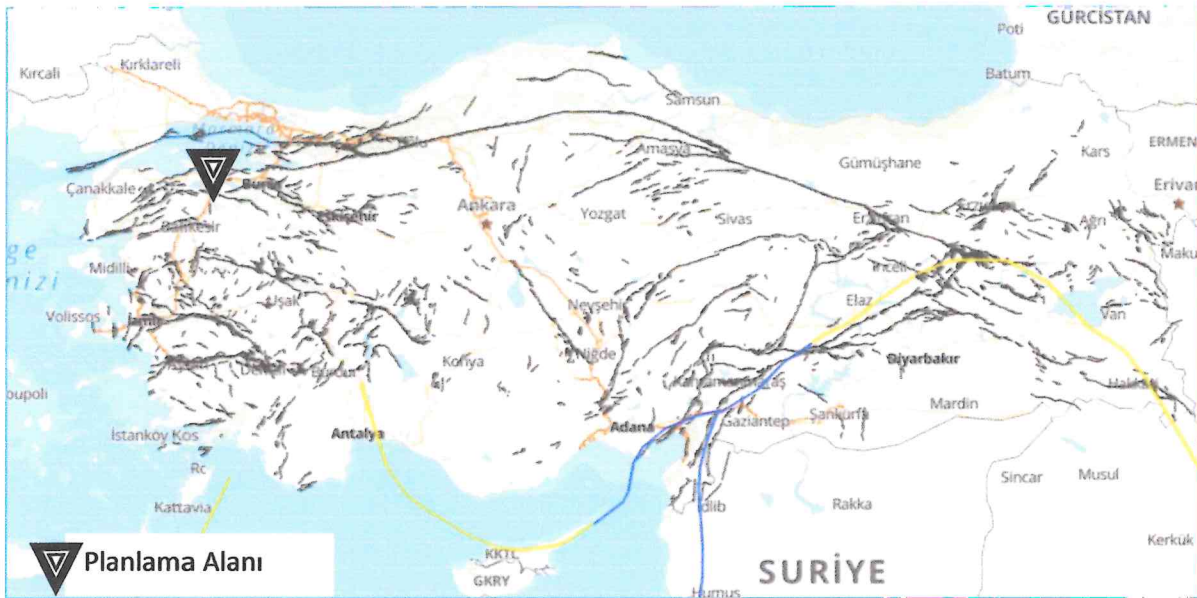
3.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

3.3.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu 0.4 (g) civarı yüksek tehlikeye yakındır.



Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Planlama Alanının Yeri



Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritasında Planlama Alanının Yeri

3.3.2. Jeolojik Etüt

Bursa Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, H20D04D, H20D09A ve H20D09B paftalar, 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parsellerin Bursa İli, Karacabey İlçesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas Jeolojik-

Jeoteknik etüt Raporu 28.09.2011 ve 102732 sayılı Genelge gereğince 08.07.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce onaylanmıştır.

3.4. ARAZİ KULLANIMI

Plana konu taşınmazların arazi kullanım durumuna Bir Zemin Bir Normal Bir Çatı Katlı İdare Binası Ve Üç Adet Siloları Olan Tarla olduğu görülmektedir.



Şekil 6. Plan Değişikliğine Konu Parsel Arazi Fotoğrafı

4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı olan Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, 1433, 1437, 1438, 1856 parseller “Doğuş Çay ve Gıda Maddeleri Üretim Pazarlama İthalat İhracat Anonim Şirketi” adına kayıtlıdır. Parsellere ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.



Şekil 7. Plana Konu Parsel

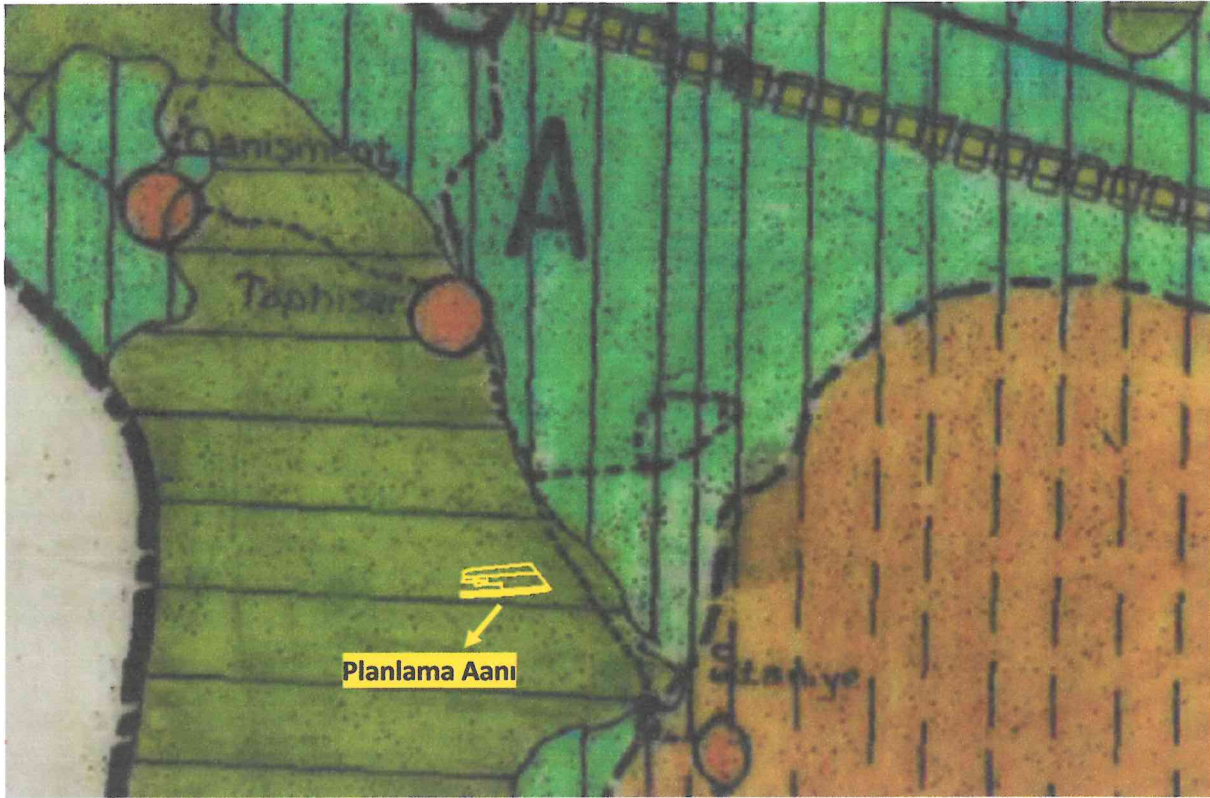
Tablo 3. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK
2416	58.100,00	Bir Zemin Bir Normal Bir Çatı Katlı İdare Binası ve Üç Adet Siloları Olan Tarla
1433	41.000,00	Tarla
1437	12.950,00	Tarla
1438	14.500,00	Tarla
1856	3.000,00	Tarla

5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

5.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plana konu alan, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 19.01.1998 tarihli onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" olarak tanımlanmıştır.



6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi Raporu içeriğine konu Bursa İli, Karacabey İlçesi, KARACABEY İLÇESİ, TOPHISAR MAHALLESİ H20D04D, H20D09A VE H20D09B paftalar 2416 parsel ile ilişkin onaylı uygulama imar planında "Konserve ve Salça Fabrikası amacıyla hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır, 1433, 1437, 1438, 1856 parsellerde ilave alan olarak talep edilmiştir.

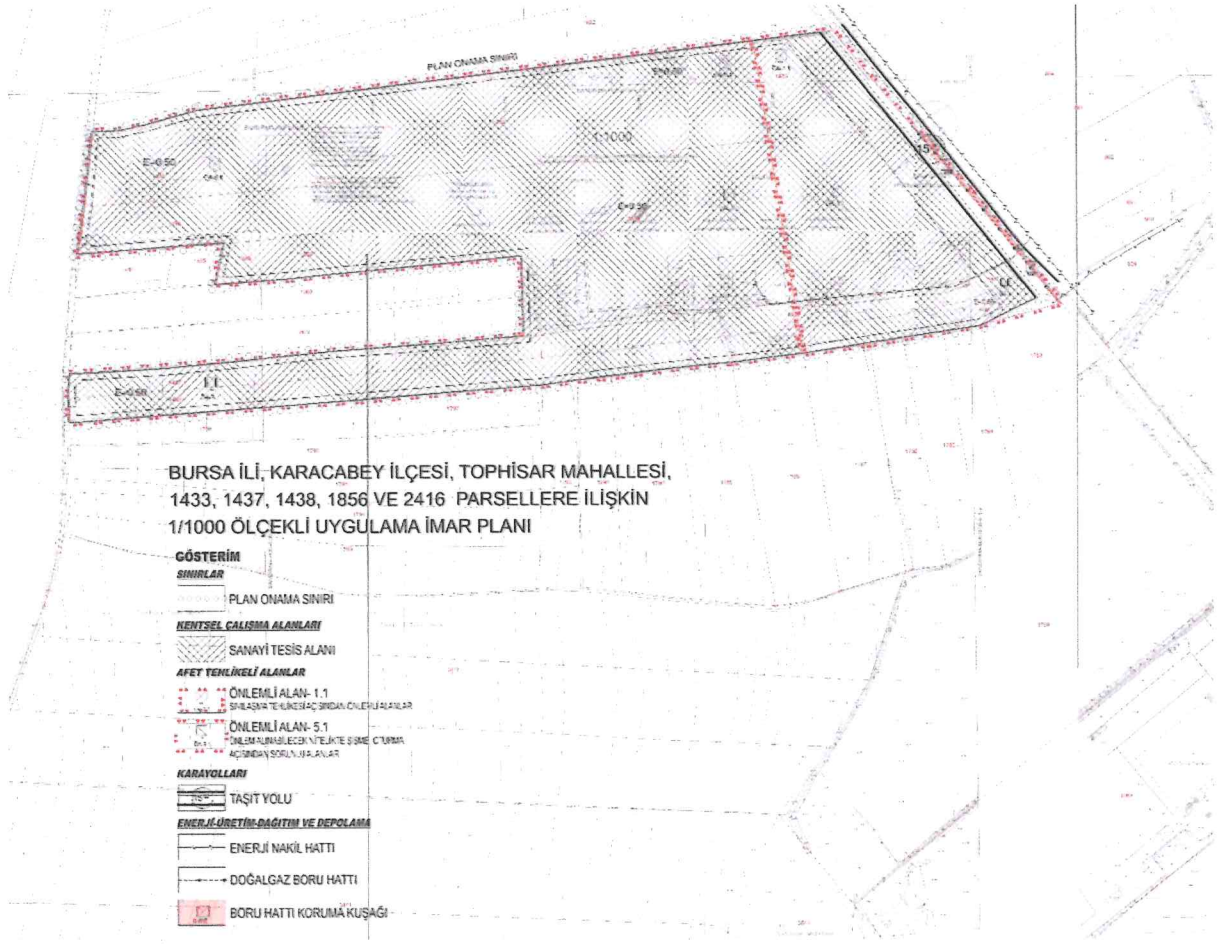
Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tophisar Mahallesi, H20D04D, H20D09A ve H20D09B paftalar, 1433, 1437, 1438, 1856 ve 2416 parsellere ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı/Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile parsel Sanayi Alanı olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları E=0.50, Üretim Tesislerinde Yençok:18.50 Metre, Otomatik Depo Tesislerinde (Robotik) Yençok 35.00 metre olarak belirlenmiştir.

Söz konusu plan değişikliği ile, onaylı uygulama imar planında otopark olarak planlı olan alanda, var olan sanayi alanına ilave sanayi alanı olarak plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Plan çalışmaları ile yapılan düzenlemelerin, sosyal ve teknik altyapı alanlarına olumlu ya da olumsuz etkileri olabilmektedir. Özellikle nüfus yoğunluğunu artıran, sosyal/teknik altyapı alanlarında mekânsal büyüklüğü eksiltene ya da etkinliğini/erişilebilirliğini azaltan plan değişikliklerinin kentsel altyapıya olumsuz etkileri olmaktadır.

7. SONUÇ

Yapılan sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirmesi sonucunda, Karacabey ilçesi, Tophisar mahallesi H20D04D, H20D09A VE H20D09B paftalar 1433, 1437, 1438, 1856 VE 2416 parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında nüfus yoğunluğunda artışa neden olacak bir karar getirilmediğinden ve mevcut durum yeterli olduğundan ilave donatı alanı ve altyapı hattı ihtiyacı bulunmamaktadır. Dolayısıyla plan teklifinin sosyal ve teknik altyapıya olumsuz bir etkisinin bulunmadığı belirlenmiştir.



Şekil 9 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu